

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mazzolani Stefano Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 1577/2019 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018 S.R.L. rappresentata da Juliet s.p.a.**

*Codice fiscale: 14535321005*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



## INCARICO

---

In data 16/11/2021, il sottoscritto Ing. Mazzolani Stefano Massimo, con studio in Via San Lucio, 25 - 00165 - Roma (RM), email stefano.mazzolani@mit.gov.it, PEC s.mazzolani@pec.ording.roma.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2021 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 Mastro Gabriello, 90

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al piano terra, interno n.2 di via Mastro Gabriello n.90, Roma.

L'immobile è composto da una camera con angolo cottura, due ulteriori camere ed un bagno. L'altezza interna è di 300 cm. La camera 1 a cui si accede dalla porta di ingresso, ha dimensioni 4.10x2.27 m ed non ha finestre. La camera 2 che è la più grande ha dimensioni pari a 3.91x2.98 m con finestra di dimensioni b=1.00 ed h=1.20 m. La camera con angolo cottura ha dimensioni pari a 2.15x4.10 m con finestra di dimensioni b=1.20 ed h=1.40 m. Il bagno ha dimensioni 3.40x1.00 m con piccola finestra b=0.40 ed h=0.60 m.

E' presente una piccola corte condominiale.

L'appartamento fa parte di una palazzina di 3 piani di edilizia popolare che è ubicata nel quartiere Labaro, in prossimità della via Flaminia e poco fuori al Grande Raccordo Anulare.

I dati catastali del bene pignorato sono: foglio 121, particella 427, sub 4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mastro Gabriello, 90

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



E' presente agli atti la relazione notarile del notaio Candore Carmelo, datata 13 novembre 2019 che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

I debitori esecutati sono i signori e , come risulta nell'atto di pignoramento immobiliare.

## CONFINI

---

L'appartamento, oggetto del pignoramento, confina a nord con il corpo scala e con altra proprietà, a est con la corte condominiale ed a ovest e sud con altre proprietà.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima non è divisibile in natura in quanto ha un solo ingresso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1978 al 07/09/1993		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5
Dal 07/09/1993 al 12/03/1998	e	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 167,85
Dal 12/03/1998 al 19/06/2009	e	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 167,85
Dal 19/06/2009 al 10/12/2009	e	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 167,85
Dal 10/12/2009 al 08/02/2022	e	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 167,85

I dati sono ricavati dalla visura storica catastale estratta in data 8/02/2022.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	121	427	4	6	A4	3	2,5 vani	49 mq	167,85 €			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Ho estratto la visura catastale storica del bene in oggetto e la relativa planimetria catastale ed ho verificato, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/02/2022 presso l'immobile pignorato, che non sussiste corrispondenza tra quest'ultima e lo stato dei luoghi.

In particolare si segnala che:

- è presente una differente distribuzione interna degli spazi;
- nel bagno è stata aperta una finestra e chiusa un'altra finestra.

Al fine di sanare le differenze fra la planimetria catastale ed lo stato dei luoghi è necessario:

- effettuare una Scia in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del comune di Roma ed una variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto per sanare la differente distribuzione interna degli spazi, il cui costo è quantizzato in 5000 € per spese, onorario e diritti di segreteria;
- lavori di ricostruzione della finestra e chiusura di un'altra finestra, il cui costo è quantizzato forfettariamente pari a 5000 €.

## PRECISAZIONI

---

Come detto si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente in mediocri condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato è un appartamento in una palazzina di 3 piani che ha come parti comuni una corte condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al piano terra, interno n.2 di via Mastro Gabriello n.90, Roma.

L'immobile è composto da una camera con angolo cottura, due ulteriori camere ed un bagno. L'altezza interna è di 300 cm. La camera 1 a cui si accede dalla porta di ingresso, ha dimensioni 4.10x2.27 m ed non ha finestre. La camera 2 che è la più grande ha dimensioni pari a 3.91x2.98 m con finestra di dimensioni b=1.00 ed h=1.20 m.



La camera con angolo cottura ha dimensioni pari a 2.15x4.10 m con finestra di dimensioni b=1.20 ed h=1.40 m. Il bagno ha dimensioni 3.40x1.00 m con piccola finestra b=0.40 ed h=0.60 m.

E' presente una piccola corte condominiale.

La palazzina ha pareti portanti in tufo e solai in cemento armato. I rivestimenti del bagno ed i pavimenti sono in mattonelle.

Non è presente impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Non è presente il portiere e l'ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato in comodato d'uso gratuito senza contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1998 al 07/08/2009	, nato a il, proprietario per 1/4, , nata a il, proprietaria per 1/4, , nato a l, proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Fazio Cesidio	12/03/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	17/03/1998	13747	9748
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 07/08/2009 al 10/12/2009	, nato a il, proprietario per 2/4 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>denuncia di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 1					
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	0		
Dal 10/12/2009	, nato a ) i- . proprietario per 1/2, nato a () il , proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Manzi Antonio	10/12/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1		164680	90707
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sulla storia ipotecaria sono stati ricavati dalla relazione notarile in atti del notaio Candore Carmelo, datata 13 novembre 2019.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a roma 1 il 14/12/2009  
Reg. gen. 164681 - Reg. part. 147384  
Importo: € 260.000,00  
Contro ,

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 1 il 11/11/2019  
Reg. gen. 132841 - Reg. part. 92726  
Contro ,





## **Oneri di cancellazione**

Le formalità sono ricavate dalla relazione notarile in atti.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il piano regolatore prevede quanto si riporta di seguito:

Sistemi e regole 1:10000: l'area ricade all'interno del Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali.

Rischio idraulico: nessuno

Rischio idrogeologico: nessuno

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Tavola A (Sistemi ed Ambiti del Paesaggio): paesaggio degli insediamenti urbani

Tavola B (Beni Paesaggistici): aree urbanizzate del PTPR

Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e culturale): piano regionale dei parchi

Tavola C (Recupero delle proposte comunale di modifica dei PTP): accolta, parzialmente accolta con prescrizioni

Le norme tecniche di attuazione previste per la zona Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali sono riportate in allegato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile pignorato sito in via Mastro Gabriello n.90 è stato costruito in assenza di licenza edilizia, in data precedente al 1/9/1967.

Successivamente con domanda n.150118/86, progressivo n.0281367608 indirizzata al Comune di Roma, è stato chiesto dal precedente proprietario dell'immobile signor che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

L'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma con mail del 9/3/2022 ha comunicato che la suddetta domanda di condono edilizio è in attesa di lavorazione.

Non è disponibile il certificato di abitabilità.

Come detto in precedenza, a seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato in data 16/2/2022, ho verificato che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare si segnala che:

- è presente una differente distribuzione interna degli spazi;
- nel bagno è stata aperta una finestra e chiusa un'altra finestra.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico dell'immobile è stato redatto dal sottoscritto CTU ed allegato alla perizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente l'amministratore di condominio

### **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 Mastro Gabriello, 90  
Il bene oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al piano terra, interno n.2 di via Mastro Gabriello n.90, Roma. L'immobile è composto da una camera con angolo cottura, due ulteriori camere ed un bagno. L'altezza interna è di 300 cm. La camera 1 a cui si accede dalla porta di ingresso, ha dimensioni 4.10x2.27 m ed non ha finestre. La camera 2 che è la più grande ha dimensioni pari a 3.91x2.98 m con finestra di dimensioni b=1.00 ed h=1.20 m. La camera con angolo cottura ha dimensioni pari a 2.15x4.10 m con finestra di dimensioni b=1.20 ed h=1.40 m. Il bagno ha dimensioni 3.40x1.00 m con piccola finestra b=0.40 ed h=0.60 m. E' presente una piccola corte condominiale. L'appartamento fa parte di una palazzina di 3 piani di edilizia popolare che è ubicata nel quartiere Labaro, in prossimità della via Flaminia e poco fuori al Grande Raccordo Anulare. I dati catastali del bene pignorato sono: foglio 121, particella 427, sub 4.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 427, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.000,00  
La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica.  
Per la valutazione dell'attuale valore di mercato, lo scrivente ha indagato i dati medi delle compravendite forniti da 4 differenti fonti, per immobili aventi tipologia, caratteristiche, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione simili a quello in esame.

Le fonti utilizzate per la stima degli immobili sono state le seguenti:



- Agenzie immobiliari di zona
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate
- Borsino Immobiliare
- Borsa Immobiliare di Roma

Di seguito si riportano le risultanze delle analisi effettuate.

#### Agenzie immobiliari di zona

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a fare un'accurata indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del quartiere Labaro. L'indagine di mercato presso Agenzie immobiliari di zona ha messo in evidenza, per immobili di caratteristiche simili e nella medesima zona, le seguenti valutazioni:

- Agenzia Camicia Immobiliare, via Mastro Gabriello n.96 valutazione=2000 €/mq
- Agenzia Ricci Immobiliare, via Monti della Valchetta, n.82 valutazione=1600 €/mq

Pertanto sulla base delle informazioni ottenute dalle Agenzie Immobiliari di zona, si ottiene il seguente valore di compravendita dell'unità immobiliare pignorata, pari a:

$$V_m = (2000 + 1600) / 2 = 1800 \text{ €/mq.}$$

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati del secondo semestre dell'anno 2021, ultimo dato disponibile, per il comune di Roma, fascia suburbana zona Labaro (via Gemona del Friuli) codice zona E27, microzona catastale n.141, fornisce per abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale, il seguente intervallo di valori: 1400-2000 €/mq. Sulla base delle condizioni dell'immobile in oggetto si considera il valore medio pari 1700 €/mq.

#### Borsino Immobiliare

Il Borsino Immobiliare fornisce valutazioni e consulenze immobiliari su scala nazionale. I valori pubblicati nel sito sono statistici ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale. La base dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono forniti dai principali portali immobiliari nazionali (Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Istat e Banca d'Italia).

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Il procedimento di calcolo utilizzato dal Borsino Immobiliare è basato sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e della qualità dei materiali, il Borsino Immobiliare fornisce il seguente valore medio di mercato dell'unità immobiliare in esame:

$$V_m = 1500 \text{ €/mq}$$

#### Borsa Immobiliare di Roma

La Borsa Immobiliare di Roma è un organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 per supportare iniziative in favore della trasparenza delle contrattazioni immobiliari e tutela delle parti coinvolte e per fornire un supporto ai professionisti del settore.

Il listino ufficiale fornito dalla Borsa Immobiliare è il risultato dell'attività di indagini statistiche e di rilevamento, svolta per la formazione delle quotazioni immobiliari correnti dell'area romana,



costituisce riferimento istituzionale, previsto dalla Camera di Commercio e dai regolamenti sui mercati ed in definitiva consente di poter pervenire alla più corretta valutazione del valore di mercato di compravendita e di locazione dei beni immobiliari delle diverse tipologie.

Con riferimento alle zone dell'agro romano e quartieri marini zona nord, (Labaro, zona Z57) i dati estratti dal listino ufficiale numero 2 dell'anno 2021 delle quotazioni immobiliari relative al I semestre dell'anno 2021 forniscono i seguenti valori di compravendita per abitazioni di II fascia:  $V_m = 1500$  €/mq.

#### Valore di mercato

Con tale metodologia il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari al valore medio tra quello ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona, quello ricavato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, quello fornito Borsino Immobiliare e quello della Borsa Immobiliare di Roma:

$$V_m = (1800+1700+1500+1500) / 4 = 1625 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Mastro Gabriello, 90	48,00 mq	1.625,00 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00

Valore di stima: € 78.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di licenza edilizia	20,00	%
Scia in sanatoria e docfa	5000,00	€
lavori di ricostruzione di una finestra e chiusura di un'altra finestra	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 52.400,00**

Come illustrato nella perizia, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, è stata effettuata una riduzione del prezzo di stima per i seguenti motivi:

- 20% per assenza di garanzia di vizi occulti dell'immobile pignorato al fine di tenere in conto che l'immobile è stato costruito in assenza di licenza edilizia e successivamente è stato chiesto al comune di Roma che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria. L'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma ha comunicato che la domanda di condono edilizio non è stata ancora esaminata.
- 5000 € per effettuare una Scia in sanatoria, da presentare all'ufficio tecnico del comune di Roma ed una



variazione della planimetria catastale, tramite procedura docfa da presentare all'ufficio del catasto per sanare la differente distribuzione intErna degli spazi;  
- 5000 € lavori di ricostruzione di una finestra e chiusura di un'altra finestra.

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 08/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mazzolani Stefano Massimo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria dell'immobile (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Norme di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/04/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 06/04/2022)

