

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

G.E. R. CIUFOLINI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Maria Luisa Monteleone**,  
nell'Esecuzione Immobiliare **1109/2020 del R.G.E.**

Promossa da

*C.F.*

*Sede*

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## 1. INCARICO

Con incarico telematico del 18/08/2021, l'Ill.mo G.E. Dott. CIUFOLINI del Tribunale Civile di Roma - Sezione IV Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - nominava la sottoscritta Arch. Monteleone Maria Luisa, con studio in Roma, via Vincenzo Tangorra 9 (mail mluisa.monteleone@gmail.com, PEC ml.monteleone@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, Fax 06 51 93 498), Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto; in data 07.09.2021 la sottoscritta trasmetteva presso la cancelleria **l'accettazione dell'incarico e l'atto di giuramento**. L'udienza veniva fissata per il giorno **04.10.2022 ore 11:30**.

## 2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Abitazione e cantina** ubicate a Roma (RM) -Via Domenico Ceccarossi n° 14-16-18- Edificio F, piano terra(abitazione) e interrato (cantina) con corte/ giardino.
- **Bene N° 2 – Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Domenico Ceccarossi n° 16- Edificio F, piano terra.

## 3. DESCRIZIONE

GENERALITA': Trattasi di un complesso condominiale costituito da sei fabbricati gemelli denominato Complesso edilizio "Le Querce" ubicato in zona a **Sud della Capitale località INFRNETTO** ricadente nel X Municipio e precisamente a via Domenico Ceccarossi nn° 14-16-18.



Il complesso immobiliare risalente agli anni 2006/07 è costituito da sei fabbricati ai quali si accede da un grande cancello carrabile (pedonale) su via Ceccarossi.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra/rialzato del fabbricato F.

Attraversando la corte (carrabile e pedonale) interna al complesso edilizio e percorrendo per un breve tratto sulla sinistra si trova la palazzina F, salendo quattro gradini si accede al portone condominiale e sulla destra entrando al piano terra/rialzato all'interno 1.

Il box è ubicato in aderenza all'interno 1 e si accede da una corte privata munita di cancelletto perimetrale.

Il fabbricato condominiale F (così come gli altri cinque) si eleva per quattro piani fuori terra ed è realizzato strutturalmente in c.a.; esternamente è intonacato e tinteggiato con color bianco e si trova in buone condizioni manutentive.

#### 4. INDIVIDUAZIONE LOTTI

I beni di cui in premessa, sono alienabili **in UNICO LOTTO**

- **Bene N° 1** – Abitazione e cantina ubicate a Roma (RM) -Via Domenico Ceccarossi n° 14- Edificio F, **Interno 1** piano terra (abitazione) e interrato (cantina) con corte/giardino. Riportate al NCEU al foglio 1115, part.lla 4672, **sub 42**, z.c. 6, cat A/2, classe 6, vani 4,5, Sup. catastale 68 mq, r.c. 732,08.
- **Bene N° 2 - Box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Domenico Ceccarossi n° 16- Edificio F, piano terra, interno 1. Riportato al NCEU al foglio 1115, part.lla 4672, **sub 41**, z.c. 6, cat C/6, classe 14, consistenza mq. 33, Sup. catastale 33, r.c. 180,66.

#### 5. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONI EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. riscontrata nel fascicolo è completa tranne che per le visure storiche catastali estratte dalla sottoscritta.



## 6. TITOLARITÀ

Gli immobili in oggetto, sono pervenuti agli esecutati con:

- Compravendita Atto Notaio **Francesco DI PIETRO del 19.12.2007 Rep. 45631 Racc. 24757** con cui la Società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\* C.F. (\*\*\*\*\*) vendeva ai Sig.ri \*\*\*\*\* (cf \*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) gli immobili oggetti di esecuzione immobiliare.

**L'atto integrale è stato acquisito dalla sottoscritta presso l'Archivio Notarile di Roma in data 18.10.2021 ed è allegato alla presente relazione.**

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Piena PROPRIETA' (1/2 + 1/2).**

## 7. CONFINI

L'appartamento è ubicato nel Fabbricato "F" e confina con vano scale, interno 2, box auto interno 1, distacchi condominiali, salvo altri. La cantina confina con passaggio comune, cantina n° 2, box n° 32 e box n° 33, salvo altri. Il box auto confina con abitazione interno 1, giardino interno 1, box n° 2 (edificio E) area di manovra, salvo altri.

### 7. 1 CONSISTENZA

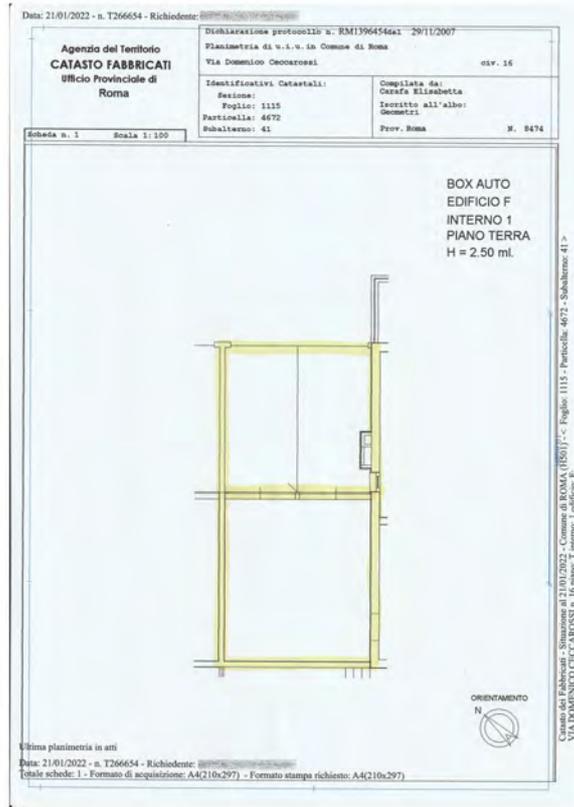
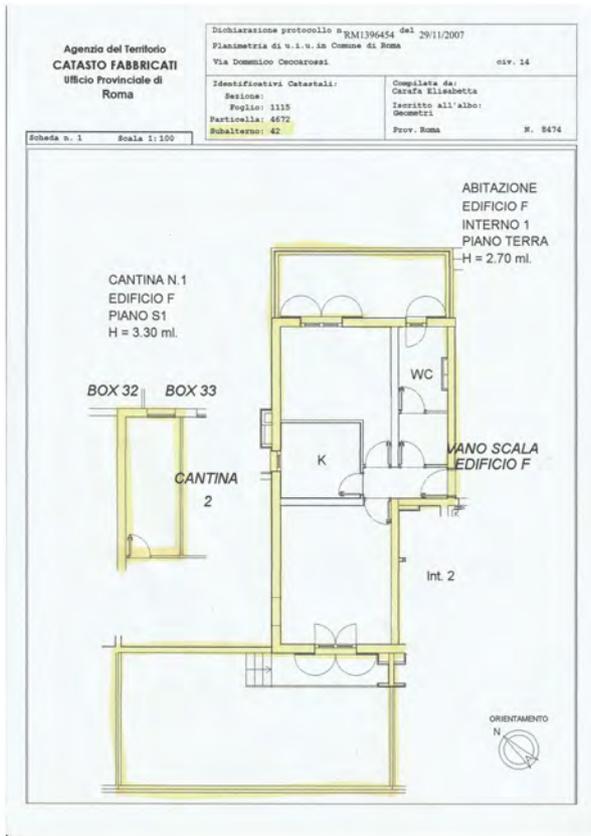
Si precisa che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata l'annessione all'appartamento come "volume abitativo" del box auto. Di tale difformità si parlerà al paragrafo "conformità edilizia".

Con riferimento alla **Tabella 1 ove sono state inserite le superfici dei singoli** vani la sottoscritta ha rilevato:

Appartamento e cantina commerciali **mq. 76,48.**

Box e corte esterna commerciali **mq. 34,50.**

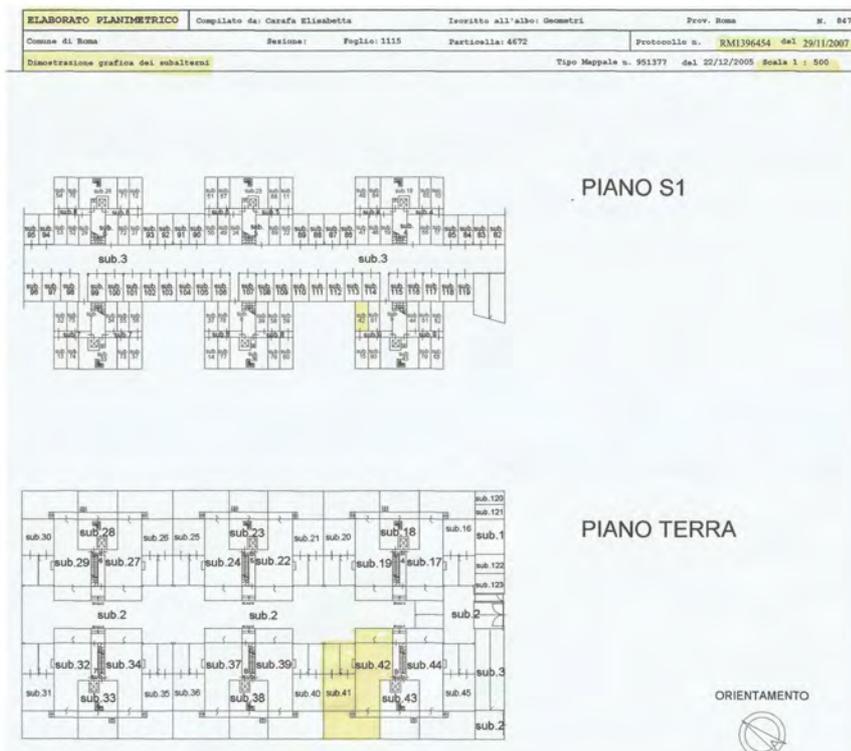




PLANIMETRIA ABITAZIONE E CANTINA

PLANIMETRIA BOX AUTO

Si riporta di seguito l'Elaborato planimetrico presentato presso il NCEU con prot. RM1396454 del 29.11.07 con il quale si rileva l'ubicazione dei subalterni.



## 7.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile risulta accatastato dalla società **costruttrice**

\*\*\*\*\* con prot. llo RM 396454 in atti dal 29.11.2007 – Costituzione (n° 10868.1/2007)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.12.2007 ad oggi	***** (*****) ***** (*****).	Via D. Ceccarossi n° 14 - Piano T-S1 interno 1 edificio F - Fg. 1115, Part. 4672, sub 42, z.c. 6, A2, classe 6, vani 4,5 r.c. euro 732,08 superficie catastale 68 mq, Totale escluse aree scoperte 62 mq.  Via D. Ceccarossi n° 16 Piano T interno 1 edificio F - Fg. 1115, Part. 4672, sub 41, z.c. 6, C/6, classe 14, consistenza mq.33 r.c. euro 180,66
Dal 29.11.2007 al 19.12.2007	***** ***** con sede in **** C.F. (*****)	Via D. Ceccarossi n° 14 - Piano T-S1 interno 1 edificio F - Fg. 1115, Part. 4672, sub 42, z.c. 6, A2, classe 6, vani 4,5 r.c. euro 732,08 superficie catastale 68 mq, Totale escluse aree scoperte 62 mq.  Via D. Ceccarossi n° 16 Piano T interno 1 edificio F - Fg. 1115, Part. 4672, sub 41, z.c. 6, C/6, classe 14, consistenza mq.33 r.c. euro 180,66

Come si rileva nei certificati catastali storici, fin dal ventennio non si riscontrano variazioni degli identificativi catastali.

## 7.3 DATI CATASTALI ATTUALI

Sono indicati i seguenti **dati catastali attuali**.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	1115	4672	42	6	A/2	6	4,5	68 mq. escluse aree scoperte mq 62	732,08	T-S1	



U	1115	4672	41	6	C/6	14	33 mq.		180,66	T	
---	------	------	----	---	-----	----	--------	--	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Dal sopralluogo effettuato l'appartamento **non è conforme alle planimetrie catastali ed al progetto licenziato**. Tale aspetto verrà specificato al paragrafo 16 (Conformità Edilizia).

## **8. PRECISAZIONI - PATTI - CONDIZIONI**

In data 11.04.2022 è stato effettuato il sopralluogo (in allegato verbale d'accesso) ed è stato riscontrato che gli immobili (appartamento, cantina e box) risultano abitati **dagli esecutati**.

## **9. PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle indicate nel **regolamento condominiale** ed atto di provenienza che si allegano alla presente perizia.

## **10. SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Per l'immobile in oggetto si rileva la presenza di diversi atti d'obbligo stipulati con il Comune di Roma nel corso della **progettazione edilizia** del comparto residenziale (Edifici A-B-C-D-E-F) che quello Commerciale:

Gli obblighi derivanti dai permessi e D.I.A. sono assunti con atti del Notaio Francesco Di Pietro come segue:

Atto d'obbligo del 30.11.2004 Rep. 41235.

Atto d'obbligo del 22.12.2004 Rep. 41343.

Atto di cessione gratuita di area del Comune di Roma del 30.11.2004 reo 41234.

Atto d'obbligo integrativo del 14.12.2005 Rep. 42788.

Atto d'obbligo del 15.06.2006 Rep. 43508.

Atto d'obbligo del 24.11.2006 Rep. 44192.

Atto d'obbligo del 06.11.2007 Rep. 45440.

Atto di servitù tra \*\*\*\*\* ed ACEA con atto notaio Alessandro Gasparini del 23.10.2007 **per l'area di posa dei cavi ed edificio adibito a cabina elettrica**.

## **11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



Il complesso residenziale ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato negli anni 2005-2006.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, prospetticamente è intonacato e tinteggiato color bianco e si risconta in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha una superficie **utile interna** abitabile (esclusa la volumetria del box) di circa mq. 51,00; sul fronte sud-ovest sono presenti: una piccola corte a livello dell'appartamento ed un giardino a quota -1,00 ml il tutto per mq. 48,50. Sul fronte nord-est è presente un'ampio balcone (a livello della camera da letto) di 15,00 mq circa.

Sempre sul fronte nord-est si trova una corte privata di 10 mq che funge da posto auto esterno collegata progettualmente e catastalmente con l'apertura a saracinesca del locale box auto di mq. 33,00.

Le rifiniture interne, sono di qualità medio-buona: la pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni sono il legno e quelli esterni in legno con vetrocamera con persiane, tutti muniti di grate metalliche.

L'impianto termico è autonomo e sono presenti i condizionatori d'aria.

Il servizio igienico è rifinito con maioliche di buona qualità ed è fornito di tutti gli accessori.

La cucina (ricavata dall'annessione del locale box) è ampia e anch'essa maiolicata.

## **12. STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile costituito da porzione di villino quadrifamiliare e posto auto esterno è **occupato dagli esecutati**.

## **13. PROVENIENZE VENTENNALI**

Con riferimento alla certificazione notarile redatta dal Notaio **Candore Carmelo** in Arcisate, gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati esecutato con:

- Compravendita Atto Notaio **Francesco DI PIETRO del 19.12.2007 Rep. 45631 Racc. 24757** con cui la Società \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* C.F. (\*\*\*\*\*) vendeva ai Sig.ri \*\*\*\*\* (cf \*\*\*\*\*) e



\*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\* )gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Alla** il terreno (ove è stato realizzato il complesso edilizio) perveniva per acquisto fatto con atto del **18.07.2006** notaio **Francesco DI PIETRO** n° 43664/23137, trascritto a Roma 1 il 26.07.2006 ai nn° 99695/59368 da potere di \*\*\*\*\*. (\*\*\*\*\*).
- Ad perveniva per atto di scissione del **18.03.2003** notaio **Francesco DI PIETRO** n° 38961, trascritto il 07.04.2003 ai nn° 30362/20043, da \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).
- Ad \*\*\*\*\* perveniva per la quota di 1/1 con atto di notaio **Francesco DI PIETRO del 17.07.1997** n° 31621/14938, trascritto il 24.07.1997 ai nn° 49383/29684 da potere dei signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* l' \*\*\*\*\*.
- 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 variata**.

#### **14. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Si allega alla presente relazione tecnica la Certificazione notarile ai sensi dell'Art.10 567 c.p.c. redatto dal Notaio **Candore Carmelo** in Arcisate.

Per gli immobili in oggetto e contro gli esecutati si rileva:

- **Iscrizione n° 222640/54320** del 21.12.2007 **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario per € 300.00,00 ipoteca € 600.000,00 a favore di Banca Toscana S.p.A. (05272250480);
- **Iscrizione n° 224911/54964** del 28.12.2007 **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario per € 300.00,00 ipoteca € 600.000,00 a favore di Banca Toscana S.p.A. (05272250480);



- **Iscrizione n° 168573/47692** del 21.12.2009 **ipoteca volontaria** derivante da mutuo a garanzia di anticipazioni fondiari per per € 30.500,00 ipoteca € 61.000,00 a favore di Banca Carige S.p.A.-Cassa di Risparmio di Genova (03285880104).
- **Trascrizione n° 68899/46018 del 13.06.2017 nascente da** pignoramento immobiliare a favore di Banca Monte dei paschi di Siena ( 00884060526).Tale **pignoramento è stato estinto con provvedimento giudiziale del 23 .7.2019**. La cancellazione dello stesso sarà a cura dell'aggiudicatario.
- **Iscrizione n° 15164/2437** del 11.02.2020 **ipoteca giudiziale** per € 6.053,20 ipoteca € 15.000,00 a favore del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*);
- **Trascrizione n° 123945/84356 del 30.11.2020 nascente da** verbale di pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 S.r.l.

## 15. NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove è sito l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella periferia **ad sud della capitale** e più precisamente in zona INFERNETTO (Municipio X).

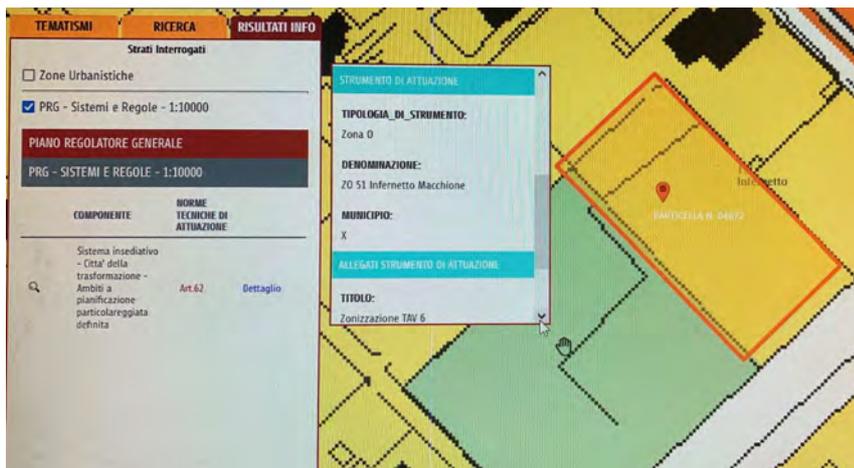
Dalle visure effettuate presso il Dipartimento IX e con riferimento alle disposizioni del N.P.R.G. approvato con D.C.C. n° 18 del 11/12 febbraio 2008 e vigente con BURL n° 14.03.2008, l'immobile ricade nella seguente zona urbanistica:

Tavola T24 SISTEMI E REGOLE - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Tipologia di Strumento: Zona "O" recupero urbanistico

Denominazione: Z "O" 51 Infernetto Macchione. Piano particolareggiato adottato con Delibera del C.C. n° 112 del 12.04.2006





## 16. REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che il complesso residenziale “Le Querce” è sito in località Infernetto ed è costituito da una parte residenziale ed una commerciale progettata in maniera unitaria: Via Pietro Romani-COMPARTO 11- e parte residenziale Edifici A-B-C-D-E-F con accesso da via D. Ceccarossi n° 14-16-18.

La sottoscritta ha riscontrato per l’immobile in oggetto le seguenti autorizzazioni:

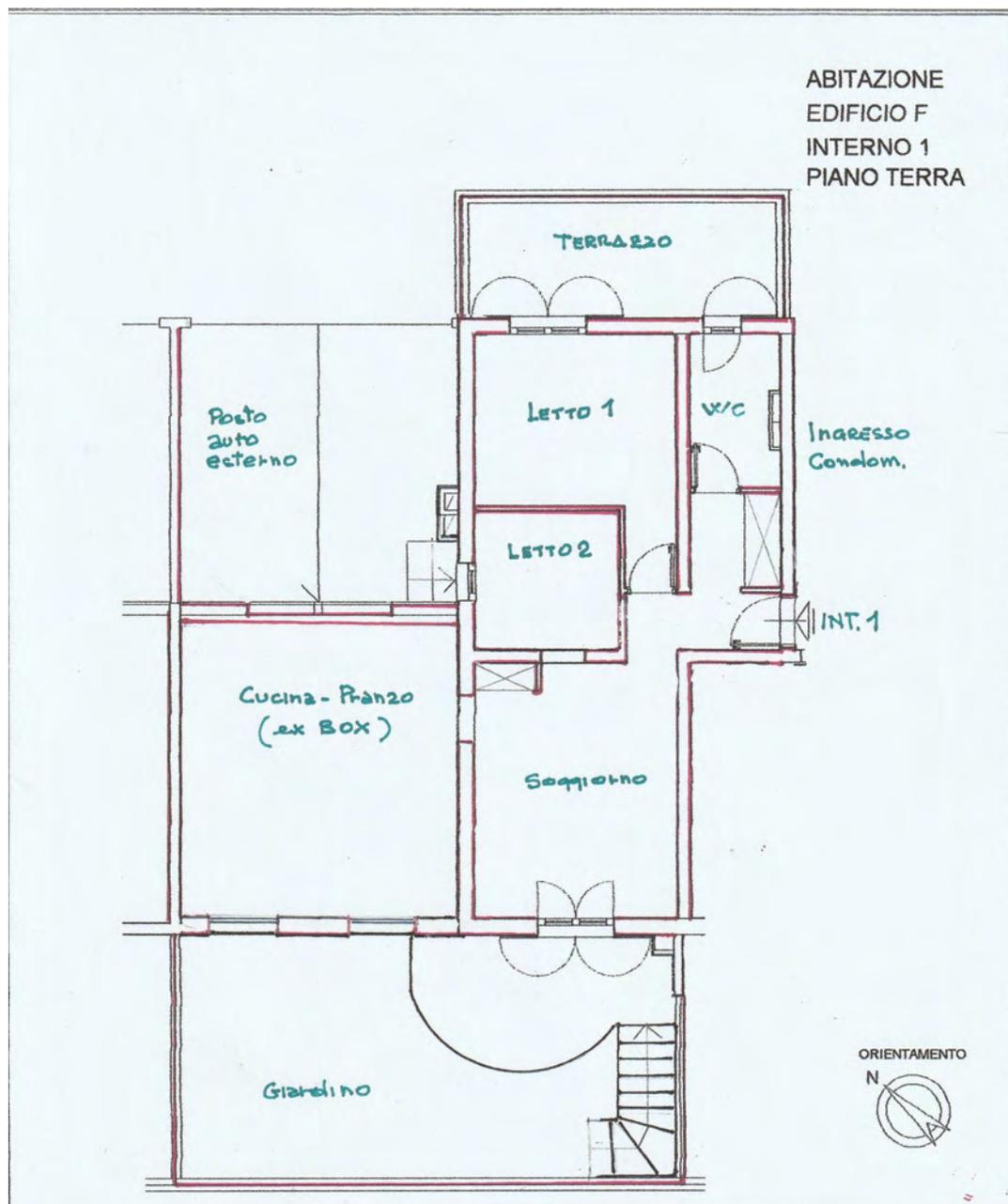
1. **Permesso di Costruire n° 114** prot.llo 7704 del 10.02.2005 rilasciato dal Dip. IX.
2. **D.I.A. prot.llo 70289** del 27.10.2005 per variante in corso d’opera senza aumento di cubatura.
3. Scissione del **PdC n° 114** del 09.08.2006 in **P.d.C. n° 896** (relativo al complesso immobiliare **residenziale** - in allegato) e P.d.C. n° 895 (relativo al complesso immobiliare non residenziale).
4. Variante in Corso D’Opera D.I.A. del 19.06.2006 prot.llo 45551 per precisazioni diciture tecniche sugli elaborati alla DIA prot.llo 70289.
5. DIA prot.llo 88942 del 21.12.2006 per cambio di destinazione d’uso da uffici a commerciale della parte commerciale.
6. D.I.A. prot.llo 61182 del 15.10.2007 per scorporo area esterna alla parte residenziale.
7. Denuncia di **variazione catastale nuova costituzione** (RM396454 del 29.11.2007-vedasi visura storica);
8. Richiesta il Certificato di Abitabilità con prot.llo QI/2007/77355 del 17.12.2007.



Nella denuncia di variazione catastale è indicato **il protocollo che individua le planimetrie accatastate** che sono quelle inerenti la D.IA e Varianti, per cui **si può affermare che le planimetrie catastali corrispondono al progetto autorizzato.**

**Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi sono state rilevate difformità realizzate in fase di esecuzione dei lavori.**

Di seguito la sottoscritta riporta **lo stato dei luoghi rilevato:**



Le difformità riguardano:

- **Il locale box auto è annesso al piano abitabile con destinazione d'uso cucina-pranzo,**



**-la modifica prospettica sul fronte sud-ovest** (realizzazione di due finestre) sull'ex locale box auto

SANABILITA' DEGLI ABUSI.

Le difformità riscontrate riguardano il **Cambio di Destinazione d'Uso** da **superficie non residenziale a superficie residenziale**; tale modifica implica un **aumento di cubatura riconducibile a variazione essenziale al progetto** ai sensi dell'art.10 32 del D.P.R. 380/01; tali variazioni **non sono sanabili** per esaurimento di cubatura edificabile.

Le modifiche rilevate **devono essere ripristinate conformando l'intero fabbricato alla destinazione d'uso e consistenza così come risulta dalle planimetrie di progetto conformi a quelle d'impianto catastale.**

Per il **ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato** è necessario inoltrare al municipio competente una **S.C.I.A.** (ai sensi del D.P.R. 380/01. Il costo per la redazione dell'elaborato può essere valutato attorno ai **€ 1.500,00 esclusa IVA.**

**Le opere edilizie** per la riduzione in pristino consistono :

- nella costruzione/demolizione di tramezzi/tamponature al piano terra.
- chiusura di infissi.
- realizzazione di rampa carabile.
- apertura dell'ingresso carrabile sul locale box.
- realizzazione di nuovo angolo cottura

Per tali lavori si presume una spesa **a corpo di circa € 12.000,00.**

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

Si presumono conformi tutti gli impianti in quanto il costruttore ha inoltrato presso gli uffici preposti la domanda di agibilità e quindi la certificazione della realizzazione a regola d'arte di

- impianto elettrico.
- impianto termico.
- impianto idrico.
- La sottoscritta non redige il certificato energetico in quanto lo stato dei luoghi non è conforme al progetto licenziato.



## 17. VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale è amministrato dal dott. \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.

La sottoscritta ha inoltrato la richiesta per acquisire il **regolamento condominiale**, le quote millesimali con relative rate ed eventuali passività. Dalle informazioni assunte risultano le seguenti **passività**: il bilancio fino al 2021 è pari ad euro **5.986,86**; le quote scadute al 21.04.2022 sono pari ad euro **879,62** (documentazione in allegato)

Le CARATURE MILLESIMALI sono le seguenti:

Appartamento 01 - mm 20,04

Non sono indicati i millesimi del locale box (pur essendo indicati nel regolamento condominiale).

## 18. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### PROCEDIMENTO DI STIMA.

Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale; cioè quel valore che verrebbe attribuito all'unità immobiliare qualora oggi la si mettesse in vendita.

**Il valore venale** è, quindi, un criterio o aspetto economico, che, al pari degli altri, risponde ad un **giudizio d'equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta**.

Deve essere considerato, pertanto, quel valore (definito, appunto, come il più probabile valore di mercato) che il bene assume nel mercato medesimo. Il procedimento di stima seguito è quello **sintetico comparativo per valori tipici**, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare.

Tale stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi, pertanto, ai procedimenti analitici. Potendo ad ognuna delle caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

**1 - Caratteristiche posizionali estrinseche (K<sub>1</sub>):** attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle **aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali (Es. facile accessibilità al centro o al posto di**



lavoro) ed ambientali (Es. salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nella rete viaria, etc.). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35 % al 10 %, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.

**2 - Caratteristiche posizionali intrinseche (K<sub>2</sub>):** sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, caratteri pedologici, giacitura, disponibilità irrigue, etc., che conferiscono una qualificazione ed un maggior apprezzamento conseguente; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25 % del prezzo di mercato.

**3 - Caratteristiche tecnologiche (K<sub>3</sub>):** rappresentano il costo necessario (aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20 % del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.

**4 - Caratteristiche produttive (K<sub>4</sub>):** ovvero le potenzialità di generare reddito in termini di locazione o vendita, gli oneri di manutenzione straordinaria, per i quali l'influenza massima, non supera di norma, il 10 % del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benché sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi.

Le indagini di mercato sono state condotte con l'ausilio del **Listino ufficiale della BORSA IMMOBILIARE DI ROMA** nonché di **Pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi di mercato dell'Agenzia del Territorio** nonché quelle redatte dalle **più accreditate agenzie immobiliari** e con la **diretta conoscenza della zona urbana**. Non bisogna dimenticare, tuttavia, che i dati base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari, fanno riferimento a beni **ordinari** e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta **in normali condizioni di mercato**.

La sottoscritta, con l'accurato **controllo delle superfici e/o volumi commerciali** ha identificato (inserendo i coefficienti di funzionalità alle superfici e volumi) **lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura.**

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una **piccola banca dati**, limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane nel corso del secondo semestre 2021 (omi) primo semestre dell'**anno 2022**.



Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei singoli immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i **criteri di aggiornamento** e di **adeguamento** di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. È stata appositamente realizzata una **scala di coefficienti** determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dall'immobile in parola.

**Applicando il procedimento sintetico per valori tipici** viene assegnata, per ogni caratteristica su esposta, un coefficiente correttivo  $K_i$  che tenga conto in più o in meno dello scarto massimo e minimo tra le **migliori e le peggiori** caratteristiche stesse, ne risulta il seguente valore unitario:  $V_m = V_{ma} \times \Sigma_i K_i$  [1]

Sostituendo, pertanto, i valori attribuiti e mediando i **valori di mercato**, ottenuti dalle ricerche esperite, con i valori desunti con il **procedimento SINTETICO PER VALORI TIPICI** si perviene alla determinazione del valore unitario di stima dei beni *de quo* che viene riportato nelle **TABELLE 1-2** allegate alla presente consulenza.

Per quanto detto è stato desunto un prezzo unitario base (per metro quadro di superficie) pari :

**Euro/mq 2.500,00** per abitazioni tipo civile.

**Euro/mq 1.500,00** per box auto.

Moltiplicando i prezzi unitari base per ciascuno dei predetti coefficienti correttivi  $K_i$  ed, in ultimo, per l'area delle superfici **commerciali desunte dai rilievi planimetrici**, si ottiene il valore di stima dei beni così come riportato **nella TABELLA 2** allegata alla presente relazione.

- Appartamento con cantina, valore di stima pari ad **€ 184.000,00** (diconsi euro **centottantaquattromila**).
- Box auto, valore di stima pari ad **€ 52.000,00** (diconsi euro **cinquantaduemila**).

## **18. 1 UNICO LOTTO**

La scrivente, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione **di un UNICO LOTTO così costituito**:

- Appartamento sito nel Complesso edilizio "Le Querce" ubicato in zona a Sud della Capitale località INFERNETTO ricadente nel X Municipio e precisamente a via Domenico Ceccarossi nn° 14-16-18. L'appartamento ha una superficie utile interna



abitabile (esclusa la volumetria del box) di circa mq. 51,00; sul fronte sud-ovest sono presenti: una piccola corte a livello dell'appartamento ed un giardino a quota -1,00 ml il tutto per mq. 48,50. Sul fronte nord-est è presente un'ampio balcone (a livello della camera da letto) di 15,00 mq circa. Sempre sul fronte nord-est si trova una corte privata di 10 mq che funge da posto auto esterno collegata progettualmente e catastalmente con l'apertura a saracinesca del locale box auto di mq. 33,00. Le rifiniture interne, sono di qualità medio-buona: la pavimentazione è in ceramica, gli infissi interni sono il legno e quelli esterni in legno con vetrocamera e persiane, tutti muniti di grate metalliche. L'impianto termico è autonomo e sono presenti i condizionatori d'aria. Il servizio igienico è rifinito con maioliche di buona qualità ed è fornito di tutti gli accessori. La cucina (ricavata dall'annessione del locale box) è ampia e anch'essa maiolicata.

- **Identificativi catastali** – Abitazione e cantina ubicate a Roma (RM) -Via Domenico Ceccarossi n° 14- Edificio F, **Interno 1** piano terra (abitazione) e interrato (cantina) con corte/ giardino. Riportate al NCEU al foglio 1115, part.lla 4672, **sub 42**, z.c. 6, cat A/2, classe 6, vani 4,5, Sup. catastale 68 mq, r.c. 732,08.
- **Identificativi catastali box auto** ubicato a Roma (RM) - Via Domenico Ceccarossi n° 16- Edificio F, piano terra, interno 1. Riportato al NCEU al foglio 1115, part.lla 4672, **sub 41**, z.c. 6, cat C/6, classe 14, consistenza mq. 33, Sup. catastale 33, r.c. 180,66.
- Per l'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (§ 16):
  - ✓ **Permesso di Costruire n° 114** prot.llo 7704 del 10.02.2005 rilasciato dal Dip. IX.
  - ✓ **D.I.A. prot.llo 70289** del 27.10.2005 per variante in corso d'opera senza aumento di cubatura.
  - ✓ Scissione del PdC n° 114 del 09.08.2006 in **P.d.C. n° 896** (relativo al complesso immobiliare **residenziale**) e P.d.C. n° 895 (relativo al complesso immobiliare non residenziale).
  - ✓ Variante in Corso D'Opera D.I.A. del 19.06.2006 prot.llo 45551 per precisazioni diciture tecniche sugli elaborati alla DIA prot.llo 70289.
  - ✓ DIA prot.llo 88942 del 21.12.2006 per cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale della parte commerciale.



- ✓ D.I.A. prot.llo 61182 del 15.10,2007 per scorporo area esterna alla parte residenziale.
- ✓ Denuncia di **variazione catastale nuova costituzione** (RM396454 del 29.11.2007);
- ✓ Richiesta il Certificato di Abitabilità con prot.llo QI/2007/77355 del 17.12.2007.
- Si precisa che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una situazione **difforme dalla planimetria catastale in atti ed al progetto concessionato**. Per la conformità edilizia vedasi **paragrafo 16. Si prevedono oneri per il ripristino**.
- Si rilevano **oneri per passività** condominiali.
- Vendita per il diritto pari **alla piena proprietà**.
- Immobile occupato dagli esecutati.
- L'appartamento con annessa cantina (al piano interrato) ha un valore di stima € **184.000,00** (diconsi euro centoottantaquattromila).
- Il box al piano terra ha un valore di stima € **52.000,00** (diconsi euro cinquantaduemila).
- La scrivente propone un **prezzo base d'asta**, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo **una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
- Per tanto si avrà: L'appartamento con annessa cantina: Euro 184.000,00 - 10% (18.400,00) = € 165.600,00 arrotondato ad € **166.000,00** (euro centosessantaseimila).
- Per tanto si avrà: box: Euro 52.000,00 - 10% (5.200,00) = € 46.800,00 arrotondato ad € **47.000,00** (euro quarantasettemila).

## 19. ALLEGATI

- 1) Tabella 1 - Tabella 2 (stima immobile) Stralcio valori OMI.
- 2) Rilievo Immobile 1/100.
- 3) Documentazione fotografica.



- 4) Mappale part.lla 4672.
- 5) Elaborato planimetrico 1/500 elenco subalterni.
- 6) Planimetria appartamento e cantina - Visura storica ed attuale.
- 7) Planimetria box -Visura storica ed attuale.
- 8) Permesso di costruire n° 896 del 09.08.2006.
- 9) Calcolo passività al 21.04.2022 redatte dall'amministrazione condominiale.
- 10)Regolamento condominiale (rep 45601/24729 Atto Notaio Di Pietro).
- 11)Nota di trascrizione pignoramento 123945/84356 del 30.11.2020.
- 12) Certificazione notarile redatta dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate del 01.12.2020.
- 13) Atto di provenienza Notaio Di Pietro Francesco del 19.12.2007 - Rep. 45631 Racc. 24757.
- 14) Quietanza pagamento Archivio Notarile atto Di Pietro.
- 15) Verbale d'Accesso 11.04.2022.

Ritenendo di aver assolto esaurientemente il mandato conferitomi dalla S.V. la sottoscritta, esperto ex art. 568 c.p.c., rassegna la presente relazione di stima restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 25/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Arch. Maria Luisa MONTELEONE**

