
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1240/2019 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1240/2019 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" - Rilievo fotografico

APP. "B" - Rilievo dell'immobile stato attuale e delle modifiche alla Domanda di Condono Edilizio

APP. "C" - Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale - visura catastale - planimetrie catastali

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" - Domande di Accesso agli atti

ALL. "D" - Permesso di costruire, Licenza di Agibilità, Domanda di condono

ALL. "E" - Atto di Compravendita

ALL. "F" - Dati condominiali

ALL. "G" - Quotazioni immobiliare



INCARICO

All'udienza del 01/07/2021, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci 10 00123 Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Leonardo Fibonacci n.98, interno 8, piano S1 e posto auto, p.t. int. 8. Come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'appartamento verrà declassato con la presente relazione in locale cantina per difformità urbanistica rispetto il progetto approvato.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Roma, Via Leonardo Fibonacci n.98 int.8, nel quartiere Massimina - Casal Lumbroso. Via Leonardo Fibonacci, si trova all'altezza dell'uscita 33 del G.R.A. (Via del Pescaccio - Via di Casal Lumbroso), percorrendo per circa 500 mt Via di Casal Lumbroso in direzione la Massimina e svoltando in ultimo a sinistra. Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato costruito nel 1962. Il fabbricato si compone di 2 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed una corte esterna dove è sito il posto auto. Le facciate sono rifinite con tinteggiatura di colore rosso (vedi foto n. 1). Il complesso condominiale comprende anche una piscina ad uso comune.

L'accesso all'int. 8 è reso possibile grazie ad una scala posta in esterno rispetto al fabbricato. L'appartamento al piano seminterrato, è allo stato attuale un monolocale composto disimpegno, un soggiorno/letto con angolo cottura e un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 3,00. L'immobile comprende un posto auto esterno al piano terra, di superficie utile mq. 8,00.

Come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'attuale destinazione dell'immobile non è conforme al progetto approvato e pertanto l'immobile dovrà essere ripristinato e venduto nello stato legittimo, ovvero in locale cantina. Dovranno pertanto essere eseguiti opere edili di ripristino e dovrà essere presentata presso l'amministrazione comunale una SCIA in sanatoria delle opere realizzate senza titolo che sono invece condonabili (vedi tavole grafiche n. 1-2-3 App. "B").

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento/cantina ubicato a Roma (RM) - Via Leonardo Fibonacci n. 98, interno 8, piano S1;
- Posto auto, p.t. int. 8

In considerazione del fatto che il posto auto non si deve più ritenere pertinenza dell'appartamento, in quanto l'immobile dovrà essere destinato a cantina, lo scrivente ritiene procedere alla formazione di un unico lotto in quanto si ritiene utile l'abbinamento del posto auto con la cantina, in considerazione



del fatto che il complesso immobiliare è accessibile attraverso una strada di ridotte dimensioni, dove non è possibile parcheggiare. Pertanto per una migliore fruizione del locale cantina, si ritiene utile procedere alla formazione di un unico lotto.

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento sito in Roma, Via Fibonacci n. 98 int. 8 oggetto di esecuzione immobiliare, confina con l'appartamento int.9, appartamento int.5, distacco su parcheggio comune, salvo altri. Il posto auto n. 8 confina con il posto auto n. 9, posto auto n. 10, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione- Cantina	26,03 mq	29,80 mq	1,00	29,80 mq	3,00 m	S1
Posto auto scoperto	8,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	T

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/08/1999	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5 Rendita € 2.788,87



		Piano T-S1 Graffato Part. 257
Dal 09/08/1999 al 04/04/2000	████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 17,5 Rendita € 2.621,01 Piano T-S1 Graffato Part. 257
Dal 04/04/2000 al 02/04/2001	████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 6.259,45 Piano T-S1 Graffato Part.257
Dal 02/04/2001 al 13/11/2001	████████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 9.229,08 Piano T-S1 Graffato Part.257
Dal 13/11/2001 al 11/12/2003	████████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 502, Zc. 6 Categoria D2 Rendita € 9.229,08 Piano T-S1 Graffato Part. 257
Dal 11/12/2003 al 02/12/2004	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 189,80 Piano S1
Dal 02/12/2004 al 21/07/2011	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 1,5 Rendita € 364,10 Piano S1
Dal 23/12/2010 al 21/07/2011	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 4,96 Piano T
Dal 21/07/2011 al 09/11/2015	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 1,5 Rendita € 364,10 Piano S1
Dal 21/07/2011 al 09/11/2015	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Rendita € 4,96 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/09/2021	██████████████	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 254, Sub. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 1,5



		Superficie catastale 31 mq Rendita € 364,10 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/09/2021	■■■■■■	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 8 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 4,96 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	254	512	6	A7	7	1,5	31 mq	364,1 €	S1	
	413	257	510	6	C6	1		8 mq	4,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Poiché però l'immobile come già anticipato e come meglio indicato in risposta al quesito urbanistico, dovrà essere ripristinato nello stato legittimo previsto dal progetto approvato, ovvero un locale cantina, l'immobile dovrà essere oggetto di ripristini edilizi, di una S.C.I.A. in sanatoria e di nuovo accatastamento con destinazione d'uso locale cantina scevro degli abusi edilizi rilevati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e necessita unicamente di interventi di manutenzione ordinaria nelle finiture. All'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte esterna di accesso agli immobili, lo spazio di manovra esterno per l'accesso ai posti auto, la piscina, salvo altri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito nel 1962, è realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento. Esternamente l'immobile risulta rifinito con intonaco e tinteggiatura finale. L'immobile è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il



bagno è maiolicato con ceramica e rifinito con sanitari in ceramica completi di rubinetteria, il piatto doccia è rifinito con pavimentazione in ceramica. La porta interna è in legno tamburato con finitura color ciliegio, gli infissi esterni in legno verniciati color verde inglese. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: televisivo, riscaldamento dell'acqua calda sanitaria autonomo con scaldabagno installato nel bagno (vedasi foto n.12), condizionamento con motore esterno installato adiacentemente al portone di ingresso ed unità interna nel soggiorno (vedasi foto n.5, n.9 e n.10).

STATO DI OCCUPAZIONE

Così come risulta dai verbali di sopralluogo congiunti con il Custode Giudiziario Avv. Gianfranco Buonocunto, l'immobile non era abitato ed in stato di abbandono da anni. Ottenuto l'Ordine di liberazione dell'immobile dall'Ill.mo Giudice in data 30/03/2022, lo scrivente ed il Custode Giudiziario, con l'ausilio di un fabbro, ma senza la Forza Pubblica, in quanto l'immobile risultava libero da persone e cose, hanno proceduto all'accesso all'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1989 al 02/12/1998	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini	08/08/1989	108975	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/09/1989	83096	48637
		Registrazione			
Dal 02/12/1998 al 21/07/2011	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Mosca	20/12/1998	52703	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/12/1998	77298	50675
		Registrazione			
Dal 21/07/2011	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°



				N°	
		Notaio Andrea Panno	21/07/2011	549	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	25/07/2011	84875	50675
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 25/07/2011
Reg. gen. 84876 - Reg. part. 17428
Quota: 1/1
Importo: € 237.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 118.500,00
Rogante: Andrea Panno
Data: 21/07/2011
N° repertorio: 550

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Venezia il 02/10/2019
Reg. gen. 115587 - Reg. part. 80512
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19/12/2022 non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3
- P.T.P.R. approvato con D.C.R.N. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24):
Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale;
Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR;
Tavola C: Tessuto urbano;
Tavola D: Non vincolato

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, a seguito delle ricerche effettuate presso i pubblici uffici, presso l'Archivio Progetti e presso l'Ufficio Condono Edilizio, è stato edificato in base alla Licenza di Costruzione n. 37 del 08/01/1962, protocollo n. 51914/61 e per cui è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 18 del 09/01/1970.

Dalla lettura dell'atto di Compravendita del 21/07/2011 rep. 549 e trascritto il 25/07/2011 ai nn. 84875/52420, rogato dal Notaio Andrea Panno, richiesto e reperito presso lo stesso Notaio dopo una lunga attesa, si desume testualmente quanto segue:

"il fabbricato originario, è stato edificato in base a licenza di costruzione n. 37 rilasciato dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1962, protocollo n.51914/61;

- che per detto fabbricato in data 8 gennaio 1970 è stata rilasciata abitabilità;

- che successivamente per detto fabbricato sono state rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria: n.294132 del 25 febbraio 2003 prot.117024/87/1, n.295844 del 25 marzo 2003, prot.117024/87/2, n.294331 del 28 marzo 2003 prot.117024/87/3, n.304306 del 10 settembre 2003 prot.86130/95/0, n.304310 del 10 agosto 2003 prot.86130/95/2;

- che in data 10 dicembre 2004 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria..."

Alla luce di quanto riportato nell'Atto sopra citato, lo scrivente ha proceduto a consultare l'Ufficio Condono del Comune di Roma per verificare se qualcuna di queste concessioni in sanatoria riguardasse nello specifico l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero l'int. 8. L'Ufficio condono ha risposto indicando una serie di condoni edilizi rilasciati ma nessun concessione riguarda l'int. 8, in quanto riferite ad altri immobili dello stesso fabbricato aventi interni diversi (vedi All. "C").

In data 28/06/2022 lo scrivente ha effettuato domanda di Accesso agli Atti, all'Archivio Progetti della Direzione Edilizia del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, per estrarre copia della licenza edilizia e del progetto approvato (prot. n. 51419/61).

Lo scrivente rileva che nell'atto di compravendita il numero di protocollo della Licenza Edilizia viene trascritto erroneamente: "51914/61" anziché "51419/61", non è stato riportato il numero del Certificato di Abitabilità, e non stato indicato il numero di protocollo della richiesta di Concessione in sanatoria del 10/12/2004. Tale "imprecisioni" hanno influito sui tempi necessari per il reperimento



della documentazione urbanistica e sulla conseguente richiesta di proroga effettuata dallo scrivente per il deposito della relazione peritale.

Pertanto le visure e le richieste di documentazione effettuate presso l'Ufficio Condono non hanno dato alcun riscontro positivo e per questo motivo si è ritenuto utile procedere all'accesso presso l'Archivio progetti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale.

A seguito dell'accesso al fascicolo progettuale lo scrivente ha potuto prendere visione ed effettuarne copia, allegata alla presente, della variante in corso d'opera al progetto prot. n. 51419/61, ovvero al progetto n. 37137/64 approvato con Parere Favorevole n. 21244 del 24/04/1965.

Da tale progetto è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel locale posto al piano interrato destinato a deposito carburanti avente dimensioni più ampie rispetto l'attuale consistenza dell'appartamento.

Pertanto, a seguito del confronto tra tale progetto e il rilievo dello stato dei luoghi effettuato dallo scrivente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenta le seguenti difformità edilizie (vedi tavola grafica n. 2 App. "B"):

- frazionamento dell'unità immobiliare per maggiore consistenza e divisione in più unità immobiliari;
- cambio di destinazione d'uso da deposito combustibile a civile abitazione;
- ampliamento della superficie utile verso l'intercapedine;
- modifiche esterne per apertura porta d'ingresso e finestra sul muro dell'intercapedine;
- modifiche interne per la realizzazione di un bagno;
- realizzazione di una tettoia in legno e copertura con tegole.

Le modifiche effettuate e sopra indicate, ad eccezione dell'apertura della porta d'ingresso, e il frazionamento immobiliare, non possono essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto realizzate in totale difformità rispetto agli strumenti urbanistici vigenti. Tali opere ed il cambio di destinazione d'uso, devono pertanto essere ripristinati così come indicato nella Tav. 2 e 3 nel seguente modo:

- demolizione dell'ampliamento realizzato nell'intercapedine. Considerato che il muro dell'intercapedine è allo stato attuale fuori terra, se ne prevede la demolizione totale;
- demolizione della tettoia esterna in legno e tegole in quanto unico elemento strutturale con l'ampliamento di cui sopra;
- ripristino della finestra nella collocazione originaria;
- demolizione del bagno, dell'angolo cottura e delle tramezzature interne.

Il costo di tali interventi di ripristino si stimano in base agli attuali prezzi di mercato applicati da imprese medie nella zona pari a **€. 4.000,00.**

La realizzazione dell'accesso indipendente con porta d'ingresso, e il frazionamento immobiliare potranno essere invece sanati con una S.C.I.A. in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 22 comma 1 e 2 lett. B della L.R. 15/08, mediante il pagamento di €. 251,24 per Diritti di Segreteria, il Contributo del Costo di Costruzione da versarsi al Comune di Roma pari al 10 % dello stesso Costo di Costruzione ed una sanzione pari a due volte il Contributo del Costo di Costruzione per un minimo di €. 1.000,00. Si determina il costo di costruzione per la realizzazione delle opere sopra indicate in via forfettaria pari a €. 1.000,00.



Pertanto:

€. 1.000,00 x 10% = €. 100,00

€. 100,00 x 2 = €. 200,00 < €. 1.000,00

Diritti di Segreteria €. 251,24

Totale €. 1.351,24

Si determina il costo per la sanatoria delle opere realizzate abusivamente, mediante Scia per accertamento di Conformità, pari a circa **€. 1.351,24**, oltre all'attività di un tecnico per la redazione della pratica comunale e della variazione catastale pari a circa **€. 2.500,00**.

Pertanto il costo totale stimato dei ripristini e della sanatoria ammonta a circa **€. 7.851,24**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare appartiene al Condominio Via Leonardo Fibonacci n. 98, amministrato [REDACTED]

Il Condominio è intervenuto nella presente procedura estendendo il pignoramento sino alla concorrenza del proprio credito per ulteriori **€. 4.197,91**, oltre interessi e spese occorse ed occorrente.

Dalla comunicazione [REDACTED] del 22/12/2022 (vedi All. "F"), si deduce quanto segue:

Millesimi di proprietà generale Tab. "A" : 58/1000

Millesimi Tab. "B" Energia : 58/1000

Millesimi Tab. "C" Piscina : 58/1000

Dall'estratto conto aggiornato alla data del 22/12/2022 risulta un saldo a debito pari a **€. 7.803,58**.

STIMA

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

Bene Unico - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Roma, Via Leonardo Fibonacci n.98 int.8, nel quartiere Massimina - Casal Lumbroso. Via Leonardo Fibonacci, si trova all'altezza dell'uscita 33 del G.R.A. (Via del Pescaccio - Via di Casal Lumbroso), percorrendo per circa 500 mt Via di Casal Lumbroso in direzione la Massimina e svoltando in ultimo a sinistra. Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato costruito nel 1962. Il fabbricato si compone di 2 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed una corte esterna dove è sito il posto auto. Le facciate sono rifinite con tinteggiatura di colore rosso (vedi foto n. 1). L'accesso all'int. 8 è reso possibile grazie ad una scala posta in esterno rispetto al fabbricato. L'appartamento al piano



seminterrato, è allo stato attuale un monolocale composto disimpegno, un soggiorno/letto con angolo cottura e un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 3,00. L'immobile comprende un posto auto esterno al piano terra, di superficie utile mq. 8,00. Come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'attuale destinazione dell'immobile non è conforme al progetto approvato e pertanto l'immobile dovrà essere ripristinato e venduto nello stato legittimo, ovvero in locale cantina. Dovranno pertanto essere eseguiti opere edili di ripristino e dovrà essere presentata presso l'amministrazione comunale una SCIA in sanatoria delle opere realizzate senza titolo che sono invece condonabili (vedi tavole grafiche n. 1-2-3 App. "B").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard internazionali di valutazione. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 1.300,00 a €. 1.900,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2022, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedi All. "F");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villetta a schiera adiacente Via Leonardo Fibonacci, mq. 240, **€. 389.000,00, €/mq. 1.620,83** (vedi All. "F");

- annuncio immobiliare on line "clickcase.it", villa trifamiliare Casal Lumbroso, mq. 150, **€. 279.000,00, €/mq. 1.860,00** (vedi All. "F").

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, per le ragioni indicate in risposta al quesito urbanistico, deve essere ripristinato nella destinazione prevista dal progetto approvato, ovvero in locale cantina. La valutazione immobiliare seguente considererà quindi tale destinazione d'uso. Il valore di mercato di un locale cantina viene determinato, prendendo come riferimento il valore di mercato di immobili residenziali nella zona decurtati del 50%, mentre per il posto auto esterno del 70%.

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno gli interventi di ripristino da eseguire, tenuto conto che non si tratta di una semplice cantina al piano interrato e di ridotte dimensioni, bensì di un locale con accesso esterno e di ampie dimensioni si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato di immobili



residenziali nella zona pari a €. 1.900,00, che decurtato al 50 %, si ottiene il valore di €. 950,00/Mq per la cantina e **€. 570,00 per il posto auto esterno**, mentre per la cantina il valore può essere aumentato per quanto sopra indicato a **€. 1.200,00/Mq**. Valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Cantina Via Leonardo Fibonacci n.98, interno 8, piano S1	29,80 mq	1.200,00 €/mq	€ 35.760,00	100%	€ 35.760,00
Posto auto scoperto int. 8	8 mq	570,00 €/mq	€ 4.560,00	100%	€ 4.560,00
Valore di stima:					€ 40.320,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la 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 opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al **15%**:

€. 40.320,00 - (15 %) €. 6.048,00 = €. 34.272,00 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità al progetto approvato e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazioni catastali pari a **€. 7.851,24**.

Pertanto: **€. 34.272,00 - €. 7.851,24 = €. 26.420,76**

arrotondabile a **€. 26.500,00** Leggasi Euro ventiseimilacinquecento/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 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Roma, Via Leonardo Fibonacci n.98 int.8, nel quartiere Massimina - Casal Lumbroso. Via Leonardo Fibonacci, si trova all'altezza dell'uscita 33 del G.R.A. (Via del Pescaccio - Via di Casal Lumbroso), percorrendo per circa 500 mt Via di Casal Lumbroso in direzione la Massimina e svoltando in ultimo a sinistra. Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato costruito nel 1962. Il fabbricato si compone di 2 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed una corte esterna dove è sito il posto auto. Le facciate sono rifinite con tinteggiatura di colore rosso (vedi foto n. 1). L'accesso all'int. 8 è reso possibile grazie ad una scala posta in esterno rispetto al fabbricato. L'appartamento al piano seminterrato, è allo stato attuale un monolocale composto disimpegno, un soggiorno/letto con angolo cottura e un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 3,00. L'immobile comprende un posto auto esterno al piano terra, di superficie utile mq. 8,00. Come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'attuale destinazione dell'immobile non è conforme al progetto approvato e pertanto l'immobile dovrà essere ripristinato e venduto nello stato legittimo, ovvero in locale cantina. Dovranno pertanto essere eseguiti opere edili di ripristino e dovrà essere presentata presso l'amministrazione comunale una SCIA in sanatoria delle opere realizzate senza titolo che sono invece condonabili (vedi tavole grafiche n. 1-2-3 App. "B").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3
- P.T.P.R. approvato con D.C.R.N. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24):
 - Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree di Visuale;
 - Tavola B: Aree urbanizzate del PTPR;
 - Tavola C: Tessuto urbano;
 - Tavola D: Non vincolato



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1240/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene Unico - Cantina e posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Leonardo Fibonacci n.98, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina e posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 254, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 413, Part. 257, Sub. 510, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	29.80 cantina e mq. 8 posto auto
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione e necessita unicamente di interventi di manutenzione ordinaria nelle finiture. All'interno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Roma, Via Leonardo Fibonacci n.98 int.8, nel quartiere Massimina - Casal Lumbroso. Via Leonardo Fibonacci, si trova all'altezza dell'uscita 33 del G.R.A. (Via del Pescaccio - Via di Casal Lumbroso), percorrendo per circa 500 mt Via di Casal Lumbroso in direzione la Massimina e svoltando in ultimo a sinistra. Il fabbricato del quale fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, è stato costruito nel 1962. Il fabbricato si compone di 2 piani fuori terra ed 1 seminterrato ed una corte esterna dove è sito il posto auto. Le facciate sono rifinite con tinteggiatura di colore rosso (vedi foto n. 1). L'accesso all'int. 8 è reso possibile grazie ad una scala posta in esterno rispetto al fabbricato. L'appartamento al piano seminterrato, è allo stato attuale un monolocale composto disimpegno, un soggiorno/letto con angolo cottura e un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 3,00. L'immobile comprende un posto auto esterno al piano terra, di superficie utile mq. 8,00. Come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'attuale destinazione dell'immobile non è conforme al progetto approvato e pertanto l'immobile dovrà essere ripristinato e venduto nello stato legittimo, ovvero in locale cantina. Dovranno pertanto essere eseguiti opere edili di ripristino e dovrà essere presentata presso l'amministrazione comunale una SCIA in sanatoria delle opere realizzate senza titolo che sono invece condonabili (vedi tavole grafiche n. 1-2-3 App. "B").		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 25/07/2011

Reg. gen. 84876 - Reg. part. 17428

Quota: 1/1

Importo: € 237.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 118.500,00

Rogante: Andrea Panno

Data: 21/07/2011

N° repertorio: 550

- **Pignoramento**

Trascritto a Venezia il 02/10/2019

Reg. gen. 115587 - Reg. part. 80512

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

