
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

Banco BPM Spa

Codice fiscale: 09722490969

Piazza Filippo Meda 4

20121 - Milano (MI)

contro



SOMMARIO

| | |
|--|---|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | |
| Completezza documentazione ex art. 567 | |
| Titolarità | |
| Confini..... | |
| Consistenza..... | |
| Cronistoria dati catastali..... | |
| Dati catastali..... | |
| Stato conservativo | |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | |
| Stato di occupazione | |
| Provenienze ventennali | |
| Formalita pregiudizievoli | |
| Normativa urbanistica | |
| Regolarita edilizia | |
| Vincoli od oneri condominiali..... | |
| Stima / Formazione lotti | |
| Riepilogo bando d'asta..... | |
| Schema riassuntivo..... | |
| Formalita da cancellare | |



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle modifiche alla planimetria catastale

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" - Accesso agli atti

ALL. "D" - Domanda di Condono Edilizio

ALL. "E" - Atto di Donazione e Compravendita

ALL. "F" - Quotazioni Immobiliari



INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, 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 19/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Salita Castel Giubileo 79, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79, a pochi passi dall'omonimo Castel Giubileo (vedi foto n. 1). Si trova nell'area nord della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare e della Via Salaria. La palazzina nella quale è posto l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stata edificata su un pendio ed è composta da un piano terra, piano primo ed un piano interrato destinato alla civile abitazione (vedi foto da n. 2 a 5). La palazzina è stata edificata negli anni '50 ed è circondata da una corte esterna comune (vedi foto da n. 6 a n. 9). Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare direttamente dalla corte esterna (vedi foto n. 10). L'appartamento è composto nello stato attuale da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio (vedi foto da n. 13 a n. 36). L'altezza utile interna è di ml. 2,94. La corte esterna dalla quale si accede attualmente all'immobile (vedi foto n. 10-11-12), è stata delimitata con recinzione ed è stata annessa catastalmente all'appartamento. Come si vedrà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia e Dati Catastali, la corte recintata, costituisce corte comune all'intera palazzina, non costituisce pertinenza dell'appartamento e l'accesso verrà ripristinato nella rampa comune. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B", tav. 2 e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5.

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 1/2)



- ***** (Proprietà 1/2)

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare confina con rampa comune, corte comune, part. 232, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 45,33 mq | 60,27 mq | 1 | 60,27 mq | 2,94 m | S1 |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 60,27 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 19/10/1973 al 01/01/1992 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2.5 Rendita € 0,32 Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 29/02/2008 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 200,13 Piano S1 |
| Dal 29/02/2008 al 09/11/2015 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 320,20 |



| | | |
|------------------------------|-------|---|
| | | Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 26/01/2024 | ***** | Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 63 mq Rendita € 320,20 Piano S1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 134 | 233 | 6 | 6 | A4 | 4 | 4 | 63 mq | 320,2 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue:

premesso che l'immobile compravenduto deriva da un Atto di Donazione del 19/10/1973 del Notaio Stefano Brucculeri rep. n. 27080/9571 registrato a Palestrina il 7/11/1973 al n. 3204 (vedi All. "E"), dove i coniugi ***** donano e trasferiscono ai propri figli ***** gli immobili di cui al compendio immobiliare sito in Roma, Salita di Castel Giubileo di cui alla particella 233 e precisamente alla figlia ***** (dante causa dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare) due immobili:

- appartamento in Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79 composto di tre vani al piano terreno non oggetto di esecuzione immobiliare;
- appartamento in Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79 composto di due vani al piano seminterrato confinante con ***** e con cantina adibita ai servizi del fabbricato.

Nella descrizione dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, non viene indicato il terrazzo che è stato oggetto impropriamente di annessione catastale e successivamente oggetto di vendita con atto del 22/09/2008 ai Sigg.ri ***** , come appresso meglio specificato.

A seguito delle visure e dell'accesso agli atti effettuato, la planimetria catastale d'impianto del 30/06/1987, risulta mancante.

In data 26/07/2005 è stata presentata una nuova planimetria catastale (vedi visura storica All. "A"), e il 18/12/2007 una nuova planimetria con la dicitura "Migliore rappresentazione grafica" nella quale, rispetto la precedente è stata annessa una porzione della corte comune all'intero fabbricato di cui alla particella 233. Ai fini dell'annessione di tale porzione corte, non è stato eseguito nessun frazionamento catastale e attribuzione di un subalterno. A tale frazionamento, trattandosi di corte comune alla particella 233, sarebbe dovuto seguire, ai fini del trasferimento immobiliare di tale porzione di corte,



un atto di vendita da parte di tutti i comproprietari del compendio immobiliare di cui alla particella 233. Tale trasferimento immobiliare, non è avvenuto e pertanto l'annessione della corte all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, si può considerare senza titolo di provenienza entro il ventennio. Tale corte resta pertanto corte comune e non fa parte dell'unità immobiliare di cui trattasi e deve essere rimossa dalla planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 18/12/2007 e il rilievo dello stato dei luoghi, sussistono le seguenti difformità:

- ampliamento della superficie utile per annessione di una porzione del confinante locale cantina (vedi tratteggio rosso planimetria App. "C");
- modifiche interne per la demolizione di un tramezzo nel locale soggiorno;
- modifica dell'ingresso all'appartamento dalla rampa comune alla corte annessa senza titolo edilizio, con conseguenti modifiche esterne;
- mancata graficizzazione della finestra del bagno, poichè finestra alta. Finestra comunque preesistente in quanto presente nella foto allegata alla domanda di condono (vedi All. "D").

Così come meglio indicato nel paragrafo Regolarità Edilizia, alcune di queste difformità dovranno essere ripristinate.

Sarà comunque necessario presentare una nuova planimetria catastale, al fine di regolarizzare le difformità rilevate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sia all'interno che all'esterno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, oggetto di recenti interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito negli anni '50, è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in laterocemento. Esternamente, sui prospetti, l'immobile risulta rifinito con intonaco e tinteggiatura (vedasi foto da n.9 e n.10).

L'immobile internamente è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti in parte in gres ed in parte con laminato effetto parquet (vedi foto da n. 14 a n. 31). Il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in ceramica completi di rubinetteria. Le porte interne sono tamburate in legno, gli infissi esterni sono nel bagno in legno, in cucina in pvc effetto legno e le restanti in alluminio con vetrocamera. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata nella rampa comune e aria condizionata con pompa di calore (vedi foto n. 34-36).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori, sigg.ri *****
propria famiglia

e *****

e dalla



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 19/10/1973 al 22/09/2008 | ***** | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Bruculeri Stefano | 19/10/1973 | 27080 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 08/11/1973 | 999999 | 54137 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 22/09/2008 al 26/01/2024 | ***** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giusto Francesca | 22/09/2008 | 10045 | 5555 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 29/09/2008 | 124651 | 77653 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ufficio entrate Roma 4 | 26/09/2008 | 18672 | 1T | | |

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 Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/09/2008



Reg. gen. 124652 - Reg. part. 23346
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Giusto Francesca
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 10046
N° raccolta: 5556

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 03/02/2023
Reg. gen. 13782 - Reg. part. 9697
Quota: 1/1
A favore di Banco BPM Spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Dalle successive visure ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 29/02/2024 (vedi App. "C"), non sono risultate ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quanto sopra già indicato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. IV n.6 Castel Giubileo - Citta' da ristrutturare

MUNICIPIO: III

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24)

Tavola A Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;

Tavola B Lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA

Tavola C Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali; Centri antichi, necropoli, abitati; Beni del patrimonio archeologico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto si deduce dall'atto di provenienza (vedi All. "E") e per quanto successivamente accertato dallo scrivente a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Condonò, il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato senza titolo edilizio e successivamente per l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stata presentata al Comune di Roma in data 13/01/1986 con prot. n. 1261 progressivo 0395189312, Domanda di Condonò Edilizio per la quale è stata pagata solo l'oblazione autoliquidata per Lire 398.000 (vedi All. "D").

La domanda era stata presentata al tempo presso la Circostrizione IV dalla Sig.ra ***** ed ha assunto presso l'ufficio Condonò il protocollo 87/10032/0. La domanda comprende due immobili: l'appartamento int. 2 e l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare al piano s1.

Per l'appartamento int. 2 la superficie richiesta in condonò è Mq. 50,48 e Mq. 43,55 di terrazzo.

Per l'appartamento piano s1 la superficie richiesta in condonò è di Mq. 45,17.

Dal punto di vista catastale per la determinazione della consistenza dell'immobile, la planimetria d'impianto, indicata in visura, del 30/06/1987, risulta mancante.

In data 26/07/2005 è stata presentata una nuova planimetria catastale (vedi visura storica All. "A"), e il 18/12/2007 una nuova planimetria con la dicitura "Migliore rappresentazione grafica" nella quale, rispetto la precedente è stata annessa una porzione della corte comune all'intero fabbricato di cui alla particella 233. Così come già indicato nel paragrafo catastale, ai fini dell'annessione di tale porzione di corte, non è stato eseguito nessun frazionamento e attribuzione di un subalterno autonomo. A tale frazionamento, trattandosi di corte comune alla particella 233, sarebbe dovuto seguire, ai fini del trasferimento immobiliare di tale porzione di corte, un atto di vendita da parte di tutti i comproprietari del compendio immobiliare di cui alla particella 233. Tale trasferimento immobiliare, non è avvenuto e pertanto l'annessione della corte all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, non si può considerare proveniente da un titolo di proprietà entro il ventennio. Tale corte resta pertanto corte comune e non fa parte dell'unità immobiliare di cui trattasi e dovrà essere rimossa dalla planimetria catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 18/12/2007 e il rilievo dello stato dei luoghi, la planimetria è conforme ad eccezione di quanto segue:

- ampliamento della superficie utile per annessione di una porzione del confinante locale cantina (vedi tratteggio rosso planimetria App. "C");
- modifiche interne per la demolizione di un tramezzo nel locale soggiorno;
- modifica dell'ingresso all'appartamento, dalla rampa comune alla corte annessa senza titolo, con conseguenti modifiche esterne;
- mancata graficizzazione della finestra del bagno, poichè finestra alta. Finestra comunque preesistente in quanto presente nella foto allegata alla domanda di condonò (vedi All. "D").

L'ampliamento della superficie utile dovrà essere ripristinato, in quanto realizzato senza titolo, senza frazionamento catastale e senza trasferimento di proprietà. Anche l'accesso all'appartamento dalla corte, annessa senza titolo, dovrà essere ripristinato come finestra, in quanto trattasi di modifiche esterne e di zona sottoposta a vincoli storici e paesaggistici.

La finestra del bagno sarà sufficiente dichiararla nella nuova planimetria grafica, quale "migliore rappresentazione grafica", in quanto, come già indicato, presente nella foto allegata alla domanda di condonò.

Ripristinato pertanto l'ampliamento di superficie realizzato senza titolo, la superficie utile dell'appartamento è di mq. 45.33 è congruente con quella dichiarata nella domanda di condonò.

La documentazione presente in atti presso l'Ufficio Condonò è quella allegata alla presente in All. "D". Non risulta presente un elaborato grafico nè la planimetria catastale, la pratica dovrà essere istruita dall'Ufficio Condonò previa integrazione della documentazione mancante e dovranno essere integrati i pagamenti.



Nella domanda di condono è stata indicata la tipologia di abuso n. 2 che prevedeva il pagamento di £. 3.000, mentre doveva essere indicata la tipologia n. 1 con il pagamento di £. 5.000 e pertanto il pagamento autoliquidato dovrà essere integrato per la differenza di £. 2.000 al mq.

Pertanto $Mq. 45,17 \times £. 2.000 = £. 90.340$ pari ad **€. 46,65** oltre interessi, more e sanzioni non valutabili dallo scrivente.

La Concessione in Sanatoria è rilasciabile a seguito dell'integrazione della documentazione mancante, del rilascio del Nulla Osta Paesaggistico e Archeologico e del saldo dei pagamenti finale con interessi stabilito dall'Ufficio Condono.

La demolizione del tramezzo nel soggiorno, trattasi di modifica interna, sanabile ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, mediante il pagamento di €. 251,24 quali diritti di segreteria e €. 1.000,00 quale sanzione amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e per la variazione catastale da eseguirsi mediante modello Docfa da presentarsi a titolo di aggiornamento rispetto all'ultima planimetria catastale attualmente in atti, pari a circa €. 3.000,00.

Il costo totale pertanto delle pratiche edilizie e comunali necessari è pari a **€. 4.251,24**.

Il costo invece per gli interventi edilizi di ripristino necessari, ovvero per ripristinare l'ampliamento della superficie utile, e per ripristinare l'accesso all'appartamento dalla rampa comune, si stima sulla base degli importi di imprese medie operanti nella zona, in **€. 5.000,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un 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) - Salita Castel Giubileo 79, piano S1
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79, a pochi passi dall'omonimo Castel Giubileo (vedi foto n. 1). Si trova nell'area nord della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare e della Via Salaria. La palazzina nella quale è posto l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stata edificata su un pendio ed è composta da un piano terra, primo ed un piano interrato destinato alla civile abitazione (vedi foto da n. 2 a 5). La palazzina è stata edificata negli anni '50 ed è circondata da una corte esterna comune (vedi foto da n. 6 a n. 9). Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare direttamente dalla corte esterna (vedi foto n. 10). L'appartamento è composto nello stato attuale da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio (vedi foto da n. 13 a n. 36). L'altezza utile interna è di ml. 2,94. La corte esterna dalla quale si accede attualmente all'immobile (vedi foto n. 10-11-12), è stata delimitata con recinzione ed annessa catastalmente all'appartamento. Come si vedrà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia, la corte recintata, costituisce corte comune all'intera palazzina, e l'accesso verrà ripristinato nella rampa comune. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6.



- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena Proprietà (1/2+1/2)

Valore di stima del bene

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 di valutazione internazionali. 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 similari 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 **€/mq 1.150,00 a €/mq 1.700,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (Vedi All. "F");
- Quotazione immobiliare on line del sito "immobiliare.it, per lo specifico appartamento oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€ 95.000,00 €/mq 1.583,33** ad un valore medio di **€ 114.000,00 €/mq 1.900,00**, a **€ 133.000,00 €/mq 2.216,66** (Vedi All. "F");
- Annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", bilocale in via Salita di Castel Giubileo, piano terra stato ottimo ristrutturato, **mq. 66, € 129.500,00, €/mq 1.962,12** (Vedi All. "F");
- Annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", trilocale in via Salita di Castel Giubileo, piano primo, stato ottimo ristrutturato, **mq. 88, € 210.000,00, €/mq 2.386,36** (Vedi All. "F");
- Annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", trilocale in via Grottazzolina, piano secondo, stato ottimo ristrutturato, **mq. 57, € 139.000,00, €/mq 2.438,59** (Vedi All. "F").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, il perfetto stato di manutenzione, e la ristrutturazione totale avvenuta di recente, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€ 2.500,00** 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 |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Salita Castel Giubileo 79, piano S1 | 60,27 mq | 2.500,00 €/mq | € 150.675,00 | 100% | € 150.675,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 150.675,00 |

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 e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€. 150.675,00 - (15%) €. 22.601,25 = €. 128.073,75

A tale importo è necessario detrarre il costo per la sanatoria degli interventi realizzati in difformità e dei ripristini pari a **€. 46,65 + €. 4.251,24 + €. 5.000,00 per un totale di €. 9.297,89**

Pertanto, **€. 128.073,75 - €. 9.297,89 = €. 118.775,86**

arrotondabile ad **€. 120.000,00** (leggasi euro centoventimila/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 29/02/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Salita Castel Giubileo 79, piano S1
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79, a pochi passi dall'omonimo Castel Giubileo (vedi foto n. 1). Si trova nell'area nord della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare e della Via Salaria. La palazzina nella quale è posto l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stata edificata su un pendio ed è composta da un piano terra, primo ed un piano interrato destinato alla civile abitazione (vedi foto da n. 2 a 5). La palazzina è stata edificata negli anni '50 ed è circondata da una corte esterna comune (vedi foto da n. 6 a n. 9). Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare direttamente dalla corte esterna (vedi foto n. 10). L'appartamento è composto nello stato attuale da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio (vedi foto da n. 13 a n. 36). L'altezza utile interna è di ml. 2,94. La corte esterna dalla quale si accede attualmente all'immobile (vedi foto n. 10-11-12), è stata delimitata con recinzione ed annessa catastalmente all'appartamento. Come si vedrà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia, la corte recintata, costituisce corte comune all'intera palazzina, e l'accesso verrà ripristinato nella rampa comune. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena Proprietà (1/2+1/2)
- Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52,Art.53 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. IV n.6 Castel Giubileo - Città' da ristrutturare MUNICIPIO: III P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24) Tavola A Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione; Tavola B Lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA Tavola C Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali; Centri antichi, necropoli, abitati; Beni del patrimonio archeologico;



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene Unico - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Salita Castel Giubileo 79, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2+1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 233, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A4 | Superficie | 60,27 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sia all'interno che all'esterno è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, oggetto di recenti interventi di manutenzione. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Salita di Castel Giubileo n. 79, a pochi passi dall'omonimo Castel Giubileo (vedi foto n. 1). Si trova nell'area nord della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare e della Via Salaria. La palazzina nella quale è posto l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stata edificata su un pendio ed è composta da un piano terra, primo ed un piano interrato destinato alla civile abitazione (vedi foto da n. 2 a 5). La palazzina è stata edificata negli anni '50 ed è circondata da una corte esterna comune (vedi foto da n. 6 a n. 9). Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare direttamente dalla corte esterna (vedi foto n. 10). L'appartamento è composto nello stato attuale da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio (vedi foto da n. 13 a n. 36). L'altezza utile interna è di ml. 2,94. La corte esterna dalla quale si accede attualmente all'immobile (vedi foto n. 10-11-12), è stata delimitata con recinzione ed annessa catastalmente all'appartamento. Come si vedrà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia, la corte recintata, costituisce corte comune all'intera palazzina, e l'accesso verrà ripristinato nella rampa comune. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dai debitori, sigg.ri***** famiglia | | e dalla propria |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 29/09/2008
Reg. gen. 124652 - Reg. part. 23346
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di Banca Popolare di Lodi SPA
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Giusto Francesca
Data: 22/09/2008
N° repertorio: 10046
N° raccolta: 5556

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 03/02/2023
Reg. gen. 13782 - Reg. part. 9697
Quota: 1/1
A favore di Banco BPM Spa
Contro *****
Formalità a carico della procedura

