
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
ALLEGATI.....	13



INCARICO

In data 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in 00131 Roma, via Morolo 21, interno 14, piano 3, collegato con scala esterna a stenditoio coperto, locale lavatoio e terrazza al piano 4; box auto e cantina al piano S1, posto auto scoperto al piano terra.

DESCRIZIONE

Appartamento in 00131 Roma, via Morolo 21, edificio C, piano 3/4, int. 14, articolato su due livelli tra loro collegati mediante scala esterna esclusiva e con altro accesso dal piano 4, comprendente al piano S1 cantina, box auto e posto auto scoperto al piano terra nel cortile condominiale.

Il compendio immobiliare è composto da:

Piano 3: soggiorno (con ampliamento senza titolo non sanabile), cucina, due camere, due bagni, due balconi di cui uno con scala conducente al piano soprastante.

Piano 4: terrazza, lavatoio e stenditoio coperto illegittimamente ampliati, trasformati e utilizzati come appartamento residenziale costituito da soggiorno, camera, angolo cottura, bagno, ripostiglio, terrazza.

Piano S1: cantina n.3, box n.11 nell'autorimessa con accesso dal civico 31.

Piano terra: posto auto scoperto n.9.

Via Morolo si trova in località Settecamini, Sant'Eusebio, Osteria del Fornaccio all'altezza del chilometro 13 della strada statale Tiburtina Valeria, ovvero nel quadrante ovest della regione metropolitana romana, in zona suburbana poco fuori il GRA. L'area è caratterizzata dallo sviluppo produttivo e tecnologico di sedi di imprese varie fra cui il Tecnopolo Tiburtino situato tra l'Autostrada A24 (Roma-L'Aquila) e la via Tiburtina.

Per il bene in questione sono stati effettuati tre accessi, fra cui un accesso forzoso in data 24.11.2023.

Custode delle chiavi: dr. Giovanni Ricciardulli.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in 00131 Roma - via Morolo 21, interno 14, piano 3, collegato con scala esterna a stenditoio coperto, locale lavatoio e terrazza al piano 4, box auto e cantina al piano S1, posto auto scoperto al piano terra.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

CONFINI

L'appartamento confina ai piani 3/4 con: int. 11, distacco verso via Morolo e verso l'edificio B, salvo altri. Il locale cantina confina al piano S1 con: box auto n.11, terrapieno e corridoio delle cantine per due lati, salvo altri. Il box auto n. 11 nell'autorimessa con accesso dal civico 31 confina al piano S1 con: box auto n. 12, terrapieno, cantina n. 3, spazio di manovra, salvo altri. Il posto auto scoperto n. 9 nella zona a parcheggio annessa ai fabbricati con accesso da via Morolo 31, confina al piano terreno con: box auto n. 10, rampa, area condominiale, spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,60 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	3
Balconi abitazione	19,30 mq	24,40 mq	0,30	7,32 mq	0,00 m	3
Locale lavatoio	5,90 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,40 m	4
Terrazza (fino a mq 25)	22,80 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	4
Cantina	4,60 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	2,76 m	S1
Box auto	28,50 mq	30,90 mq	0,48	14,83 mq	2,77 m	S1
Posto auto scoperto	13,40 mq	13,40 mq	0,39	5,23 mq	0,00 m	Terra
Terrazza (oltre mq 25)	23,60 mq	27,30 mq	0,05	1,37 mq	0,00 m	4
Stenditoio coperto	24,50 mq	28,70 mq	0,20	5,74 mq	2,40 m	4
Totale superficie convenzionale:				121,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie convenzionale (alla base della stima) è calcolata per le sole superfici autorizzate o sanabili.

La consistenza del box e del posto auto scoperto è stata calcolata consultando i valori OMI 2023.01 Roma, zona suburbana cod. zona E132, dividendo il valore di mercato unitario dei posti auto scoperti per il valore di mercato unitario delle abitazioni civili e tenendo conto delle specificità della pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2015	***** (CF*****) Sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1883, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 90/80 mq Rendita € 906,38 Piano 3
Dal 24/06/2004 al 27/10/2015	***** (CF*****) Sede in *****	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1883, Sub. 109, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano 3
Dal 22/12/2003 al 24/06/2004	***** (CF *****)	Catasto Fabbricati Fg. 294, Part. 1883, Sub. 109, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 836,66 Piano 3

Per la cronistoria delle altre unità immobiliari si rimanda alle visure storiche analitiche (all. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	294	1883	503	6	A2	5	6,5 vani	90/80 mq	906,38 €	3	
	294	1883	504	6	A2	5	5 vani	53/61 mq	697,22 €	4	
	294	1883	122	6	C6	12	mq 28	30 mq	112,79 €	S1	
	294	1883	128	6	C2	7	mq 4	mq 5	11,78 €	S1	
	294	1883	14	6	C6	8	mq 13	13 mq	28,20 €	terra	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le diverse planimetrie catastali eccetto il sub 504 che presenta una minore cubatura nel soggiorno e un soppalco non indicato nella planimetria catastale nella camera adiacente l'ingresso.

L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa €500,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza – al momento del pignoramento – fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio di via Morolo 21 (all. 11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Fondazioni: in cls armato

Strutture verticali: in telai di cls armato

Solai: tipo misto in cls armato e travetti prefabbricati

Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in laterizi forati, rivestimento in mattonelle, logge, portico al piano terra e frontalini in intonaco tinteggiato, attacchi a terra con zoccolo in lastre di travertino. Condizioni: normali

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in intonaco tinteggiato). Condizione: discreta

Infissi esterni: portone atrio in alluminio e vetro (condizioni normali).

Aree esterne: cancello in ferro, recinzione in muratura e rivestimenti in travertino. Corte d'accesso: pavimentazione in blocchetti di porfido, aiuole con terreno vegetale

Androne: rivestimento in legno, soffitto in doghe di alluminio colorate, condizione buona



Vano scala: rampe e pianerottoli, zoccoli rivestiti in marmo

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale interna, esterna per pubblicità

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

APPARTAMENTO PIANO 3 INT. 14

Esposizione: doppio affaccio sud/est.

Altezza interna utile: m 2,70.

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali.

Rivestimenti bagno: mattonelle in monocottura h cm 230 circa. Condizioni: normali.

Rivestimenti cucina: mattonelle in ceramica h cm 230 circa. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica. Zoccolini in marmo. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in legno a doppio vetro, avvolgibili in pvc, griglie antieffrazione in acciaio smaltato, zanzariera, soglie e davanzali in marmo. Portoncino tipo blindato, cornice esterna in marmo. Condizioni: normali.

Infissi interni: porte in legno; conservazione normale.

Balconi: coperti, pavimento in gres, fioriere in cls tinteggiato, parapetti in muratura con copertina in lastre di travertino, corrimano metallici, scala esterna rivestita in travertino. Cancelli in metallo al piano 3.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico: sottotraccia. Sanitari in vetrochina. Vano lavatrice nel balcone in alluminio.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, radiatori in alluminio.

Impianto tv.

PERTINENZE PIANO 4

Lastrico solare/terrazza pavimentato in mattonelle di gres ceramico.

Altezza interna utile: m 2,36.

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali.

Rivestimenti cucinotto: mattonelle in ceramica. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco.

Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica. Zoccolini in marmo. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in alluminio a doppio vetro, persiane in ferro smaltato, soglie e davanzali in marmo.

Portoncino tipo blindato. Condizioni: infissi in alluminio: normali.

Infissi interni: porte in legno; conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Attacco lavatrice nella terrazza.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, radiatori in alluminio.

Impianto di climatizzazione con split interni e unità esterne.

BOX AUTO N. 11 PIANO S1

Porta basculante in lamiera zincata con griglia soprastante.

Pavimento in mattonelle.

Pareti tinteggiate. Condizione normale.

Soppalco sportellato in legno smaltato.

Impianto elettrico esterno in canalina.

CANTINA N. 3 PIANO S1

Porta ad un'anta in lamiera zincata.

Pavimento in mattonelle.

Pareti tinteggiate. Condizione normale.

Impianto elettrico esterno in canalina.

POSTO AUTO SCOPERTO N.9. PT

Pavimento in mattonelle per esterni



	1680/201600;-***** ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** ***** , ***** ***** ciascuno per la quota di 6720/201600; ***** ***** *****e ***** ***** ciascuno per la quota di 6300/201600; Codice Fiscale/P.IVA: *****				
Dal 24/06/2004	*****. proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari Trasatti	24/06/2004	35065	17764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/06/2004	72882	46889
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25.1.2024 (all. 12), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Roma 1 il 03/10/2022
Registro Particolare 25828 Registro Generale 126967
Pubblico ufficiale UNGARI TRASATTI GIOVANNI Repertorio 32665 del 08/01/2003
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA
Contro *****
Note: annotazione ad iscrizione nn 100341/39683 del 29.5.2007. Frazionamento in quota del 15.6.2004 notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI rep 34980 montante di €220.048,73



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 29/03/2022

Reg. gen. 38776 - Reg. part. 27311

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008.

Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Norme Tecniche di Attuazione: Art.51, Art.52, Art.53

Strumento di Attuazione: Programma Integrato: Print res. mun. V n.1 Settecamini - Città da ristrutturare
Municipio: IV

Nel prg precedente (variante delle Certezze) il lotto ricade in zona F1.

2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti in Evoluzione.

Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: nessuno.

Tav.D. Aree urbanizzate. Osservazioni preliminari proposte dai Comuni: sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale: 058091_P396.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è agibile.

Il complesso immobiliare nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è stato costruito previo deposito del progetto n. 41451/2001 (all. 8) cui è seguito il rilascio della concessione edilizia n. 117/c del 23.1.2002 (all. 7).

Per il rilascio di detta concessione edilizia è stato stipulato atto d'obbligo Notaio Giovanni Ungari Transatti rep 30784 reg il 12.11.2001 (all. 6).

L'inizio della costruzione, appaltata all'Impresa ***** , è avvenuto il 10.2.2022.

Il 9.12.2003 è stata depositata presso il Municipio V DIA con prot. CE/56567 (all. 9).

Il fine lavori e il collaudo dell'arch. ***** sono del 19.1.2004 (*ibidem*).

Il certificato agibilità, richiesto il 13.5.2002 con domanda prot. 29495, è stato rilasciato il 18.3.2005 rep. 380. (all. 10).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti del DL nella domanda del certificato di agibilità. (all. 10).



Sussistono difformità fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato, riferito all'elaborato grafico del 27.11.2003 redatto dall'arch. Maurizio Forlani, rinvenuto nel fascicolo della DIA prot. CE/56567 (all. 9).

Le difformità sono le seguenti:

PIANO 3. APPARTAMENTO INT. 14. Ampliamento illegittimo del soggiorno nella adiacente terrazza.

PIANO 4: LAVATOIO, STENDITOIO COPERTO E TERRAZZA. Tamponatura tettoia stenditoio con muro esterno, ampliamento nel vuoto verso il balcone sottostante con la scala esterna. Realizzazione di tramezzature. Trasformazione dei servizi in uso residenziale. Dette difformità sono insanabili.

La regolarità edilizia si ottiene ripristinando lo stato dei luoghi come autorizzato nell'elaborato grafico della DIA prot. CE/56567. I costi delle opere per il ripristino, comprensivi di spese tecniche, non potendosi calcolare analiticamente sono stabiliti in modo forfettario e orientativo applicando una percentuale di riduzione al valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In ordine all'esercizio condominiale 2023 le spese relative all'int. 14 sono pari a circa €1.300,00. Al 27.11.2023 risultavano non versate somme per €1.184,96.

Le spese per l'int. 14L sono pari a circa €803,00. Al 27.11.2023 risultavano non versate somme per €335,91. Riguardo la situazione condominiale lo scrivente ha ottenuto dall'amministrazione documenti degli esercizi 2022-2023 aggiornati al novembre 2023 (all. 11).

Si precisa che il Condominio di Via Morolo 21 è intervenuto nella presente procedura per un credito di €5.831,06 comprensivo delle spese sostenute per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2012 - Registro Particolare 10476 Registro Generale 77159 con atto a firma Notaio Squillante - Rep.142 Racc. n.96 - Registrato a Tivoli in data 28.09.2023 - Annotato Roma 1 il 03.10.2023 - rep gen 118845 - rep part 13038. Dette spese ammontano a €2.100,00, mentre per gli immobili pignorati i debiti condominiali sono al 28.12.2023 pari a €2.914,06.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento in 00131 Roma, via Morolo 21, edificio C, piano 3/4, int. 14, articolato su due livelli tra loro collegati mediante scala esterna esclusiva e con altro accesso dal piano 4, comprendente al piano S1 cantina, box auto e al piano terra nel cortile posto auto.

Il compendio immobiliare è composto da:

Piano 3 soggiorno (con ampliamento abusivo insanabile), cucina, due camere, due bagni, due balconi di cui uno con scala conducente al piano soprastante. Piano 4: lavatoio e stenditoio coperto illegittimamente ampliati, trasformati e utilizzati come abitazione costituita da soggiorno, camera, angolo cottura, bagno, ripostiglio, terrazza. Piano S1: cantina n.3, box n. 11 nell'autorimessa con accesso dal civico 31. Piano terra: posto auto n. 9.

Detti immobili sono ubicati in un comprensorio immobiliare signorile composto da tre palazzine subito fuori dal GRA all'altezza del chilometro 13 della SS Tiburtina Valeria, in località Settecamini, Sant'Eusebio, Osteria del Fornaccio.

Immobili identificati al catasto Fabbricati - Fg. 294, Part. 1883, Sub. 503, 504, 122,128,14.

Il bene è posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



STIMA

Valore di stima del bene: € 220.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.350,00. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. Il livello di piano, l'esposizione su due lati, il riscaldamento autonomo, la via tranquilla, la fattura delle facciate del fabbricato e dell'atrio costituiscono elementi di appetibilità. La zona monofunzionale, l'ubicazione fuori dal GRA sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.300,00.

Pertanto, il valore degli immobili pignorati è pari a **€/mq 2.300,00** x mq 122 = € 280.600,00.

Per le rifiniture e la fattura di tipo signorile dei manufatti edilizi e del comprensorio immobiliare in cui sono ubicati, il valore unitario stimato è di poco superiore al valore massimo delle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il primo semestre 2023 per la zona E115, Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA), microzona catastale n. 105, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 1.500 a 2.100 €/mq.

Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale che lo scrivente orientativamente stabilisce nel -20% del valore.

Si avrà quindi, € 280.600,00 x 0,8 = €224.480,00.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 2%. Pertanto: €224.480x0,98=€ 219.990,40 arrotondabile a € 220.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in 00131 Roma - via Morolo 21, interno 14, piano 3, collegato con scala esterna a stenditoio coperto, locale lavatoio e terrazza al piano 4, box auto e cantina al piano S1, posto auto scoperto al piano terra	122 mq	2.300,00 €/mq	€280.600,00	100,00%	€280.600,00
Valore di stima:					€280.600,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: -20%					€224.480,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -2%					€219.990,40
Valore di stima finale arrotondato					€ 220.000,00

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

Roma, li 15/2/2024.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto di provenienza compravendita 24.6.2024 notaio Ungari Trasatti rep 35065. Estratto
5. Atto ultraventennale
6. Atto obbligo edilizio
7. Concessione edilizia n.117C del 2001
8. Elaborato grafico progetto di concessione, estratto
9. Ultimo titolo edilizio, DIA, estratto
10. Certificato di agibilità 2005_380
11. Oneri condominiali e altro
12. Ispezioni ipotecarie al 25.1.2024. Elenchi
13. Modulo verifica iniziale esperto

