

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott. SCOLARO Fernando (già PIGOZZO)

Esecuzione promossa da:

Contro:

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.1133/2019

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226
e-mail: s.sarti@fastwebnet.it
Pec: s.sarti@pec.archrm.it



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. SCOLARO Fernando (già PIGOZZO)

R.G.E. n.1133/2019

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

CONTRO :

RELAZIONE TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott.ssa Cristina PIGOZZO, del 23.03.2022 (***Allegato n.1***), redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare".

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

1) *Verificare*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);



Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

3) effettuare *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*



segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“ infra “) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per



l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di



locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT** (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati



dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione



accessibile in area riservata tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso da

, nei confronti del Sig. ***

), in ***

, quale debitore nei confronti del suddetto *** in virtù di Decreto Ingiuntivo n.8679/2016 (RGN 24107/2016) del Tribunale di Roma emesso in data 05.04.2016, munito di formula esecutiva in data 04.05.2016 e di Decreto Ingiuntivo n.3349/2019 (RGN 2579/2019) del Tribunale di Roma emesso in data 12.02.2019, munito di formula esecutiva in data 18.03.2019 entrambi notificati al suddetto debitore. Con successivo Atto di Precetto notificato in data 20.05.2019 (**Allegato n.2**) si intimava al Sig. *** di pagare un importo complessivo di € **9.858,73** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrente, con espresso avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l'esecuzione forzata per espropriazione, in danno del Sig.

*** per la quota di 1/1 di proprietà, del seguente bene immobile, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Immobile sito nel Comune di Roma (RM), Via della Lucchina n.28 e, più precisamente:



- **Appartamento e soffitta** – Unità immobiliare posta alla Scala B, Interno 8, Piano 2.

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita, in un'unica consistenza, all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 177, Particella 1222, Sub 49, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 96mq, Rendita Euro 955,45 indirizzo Via della Lucchina n.28, Scala B, Interno 8, Piano 2.

ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Marina Galiani, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte esecutata con lettera raccomandata per il giorno 04.05.2022 alle ore 10,00. In tale giorno è stato permesso l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

Come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si riscontrava nell'immobile la presenza della Sig. *** legittimo proprietario e debitore esecutato, il quale dichiarava che l'immobile si trovava in proprio possesso ed abitato dallo stesso e dal figlio, *** . In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno dell'immobile e il sottoscritto ha constatato che



l'appartamento risultava complessivamente in sufficiente stato di conservazione. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto non sono emerse particolari difformità.

RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - *Verificare*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:



- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento;
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 01.08.2019, ai nn. 96014/67342 di formalità.

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 05.04.2022 (***Allegato n.11***), si è riscontrato che: non era presente la notifica all'esecutato della fissazione della prima udienza di comparizione ex art.569 c.p.c.; la certificazione notarile doveva essere integrata nel ventennio anche nei confronti di ***

precedenti danti causa. La notifica della comunicazione all'esecutato della fissazione della prima udienza di comparizione ex art.569 c.p.c., indicata come non eseguita, risulta comunque effettuata telematicamente in data 24.03.2022 e in occasione del sopralluogo in data 04.05.2022. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati: proprietà per 1/1 in capo al Sig. ***

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 05.04.2022 (***Allegato n.6***) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.



- Unità immobiliare (appartamento e soffitta): il bene risulta censito, in un'unica consistenza, presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 177, Particella 1222, Sub 49, Zona Cens. 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 96mq, Rendita Euro 955,45 indirizzo Via della Lucchina n.28, Scala B, interno 8, piano 2.

L' appartamento è confinante con appartamento interno 7 scala B, distacco verso proprietà *** o aventi causa, appartamento interno 8 scala A e vano scala, salvo altri e/o migliori confini;

La soffitta al piano servizi della scala B interno 16 è confinante con lavatoio condominiale, soffitta interno 14 e soffitta interno 15, salvo altri e/o migliori confini.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 05.04.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

PROVENIENZE

- Al ventennio la porzione immobiliare in oggetto risulta intestata in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni al Sig. ***

per atto di compravendita a rogito del notaio PAMPERSI Giuseppe di Roma del 24.02.1976, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 16.03.1976 al n.9255 di formalità, dalla società **** (**Allegato n.4**);



- già intestata in proprietà per la quota di 3/4 a ***

er effetto della morte ***

con atto di

successione presso Ufficio Successioni di Viterbo denuncia n.17 volume n.1370 successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25.08.2009 al n.65355 di formalità (**Allegato n.3**);

- ad oggi intestata in proprietà per 1/1 a ***

con atto di

successione presso Ufficio Successioni di Viterbo denuncia n.18 volume n.1370 successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25.08.2009 al n.65356 di formalità (**Allegato n.3**).

Come evidenziato nella relazione iniziale del custode giudiziario agli atti, depositata in data 27.06.2022, non risulta alcuna trascrizione di accettazione espressa o tacita a favore del debitore sia della successione alla madre (***) che della successione al padre (***)) come riportato anche nel Certificato Notarile (**Allegato n.3**).



2° QUESITO – Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione (**Allegato n.11**) si è riscontrato che: non era presente la notifica all'esecutato della fissazione della prima udienza di comparizione ex art.569 c.p.c.; la certificazione notarile doveva essere integrata nel ventennio anche nei confronti di *** , precedenti danti causa. La notifica della comunicazione all'esecutato della fissazione della prima udienza di comparizione ex art.569 c.p.c., indicata come non eseguita, risulta comunque effettuata telematicamente in data 24.03.2022 e in occasione del sopralluogo in data 04.05.2022. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

La provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti.

3° QUESITO - Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla



planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare *se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;*

segnalare, *per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

procedere, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Unità immobiliare (appartamento e soffitta): il bene risulta censito, in un'unica consistenza, presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento e soffitta: Foglio 177, Particella 1222, Sub 49, Zona Cens. 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 96mq, Rendita Euro 955,45 indirizzo Via della Lucchina n.28, Scala B, Interno 8, piano 2 (**Allegato n.6**).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria



catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**).

4° QUESITO - predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

Nessuna.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 01.08.2019 ai nn.96014/67342 di formalità, a favore di ****

, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile ad eccezione della Trascrizione di Pignoramento in data 21.04.2022, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 27.12.2022 (**Allegato n.3**).



5° QUESITO - acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole - Foglio 09, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo - Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali* - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n.9**).

Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue



caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) La qualificazione dell'edilizia.

Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I *Tessuti della città da ristrutturare* si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a *Programma Integrato*. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di *Programmi Integrati*, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune *Programmi Integrati* relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana



ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio XIV il *Programma Integrato n.1* denominato “Ottavia”.

Relativamente alla Rete ecologica nulla di particolare da segnalare (***Allegato n.9***).

Relativamente alla Carta per la qualità nulla di particolare da segnalare (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A
- Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Insediativo - l’immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B
- Beni paesaggistici – l’immobile ricade in zona aree urbanizzate del PTPR (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C
- Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell’insediamento contemporaneo - l’immobile ricade in zona Tessuto urbano (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l’immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (***Allegato n.9***).

CONFORMITA’ EDILIZIA E AGIBILITA’

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa l’unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, settore nord-ovest della città, zona “Ottavia”. L’immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via della Lucchina n.28 che dalla documentazione reperita risulta



realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma n.1249 del 19.07.1971, con protocollo n.50996/1970 (**Allegato n.8**).

Su apposita domanda inoltrata dal sottoscritto in data 21.07.2022 è stata richiesta visura del progetto approvato, per la verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato. Alla suddetta domanda è stato dato riscontro positivo in data 28.10.2022 per fascicolo n.50996/1970 e fissato appuntamento per il giorno 24.11.2022. Dalla visura del fascicolo progettuale effettuato in tale data si è potuto constatare che l'immobile è stato realizzato difformemente al progetto autorizzato per quanto riguarda un piccolo ampliamento del perimetro esterno dell'edificio e per una diversa ampiezza e distribuzione degli spazi interni dell'appartamento e della soffitta (**Allegato n.8**).

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità per il fabbricato in oggetto (**Allegato n.8**). Tuttavia il medesimo risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Ai fini del rilascio della necessaria documentazione, ad oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), si ritiene auspicabile e certamente percorribile da parte dell'amministrazione del condominio l'affidamento dell'incarico ad un professionista abilitato per l'istruzione della pratica. Ad ogni modo si considera una quota parte per l'attività di un professionista abilitato per la compilazione della relativa S.C.A. pari ad € 250,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.



Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato tra la planimetria di progetto e lo stato dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. DIFFORMITA' 1 - APPARTAMENTO: Si presenta difforme rispetto alla planimetria progettuale per un ampliamento del perimetro esterno con conseguente aumento della superficie coperta di circa 3,50mq;
2. DIFFORMITA' 2 – APPARTAMENTO E SOFFITTA: Si presentano difformi rispetto alla planimetria progettuale per una diversa ampiezza e distribuzione degli spazi interni senza aumento della superficie coperta. Si rileva ad ogni modo come i lavori di ristrutturazione interna senza aumento di superficie utile non richiedesse alcuna pratica edilizia fino all'emanazione della Legge n.47/85, art.26 che aveva introdotto l'obbligo di presentazione di una Relazione asseverata con descrizione delle opere a firma di un professionista abilitato. Poiché le modifiche rinvenute con il sopralluogo corrispondono a quelle già riportate nella planimetria catastale agli atti datata 20.10.1974 si ritiene che tali modifiche possano essere considerate legittime e non necessitino di ulteriori pratiche edilizie.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità.

1. DIFFORMITA' 1 – APPARTAMENTO (PROBABILMENTE SANABILE): Intervento con variazioni essenziali dal progetto



approvato. Per la verifica su esistenza di ulteriori titoli edilizi autorizzativi oltre quelli riportati, per la difformità di cui sopra, è stata inoltrata formale domanda di accesso agli atti all'Unità Speciale Condonò Edilizio con esito positivo in data 21.07.2022 per presenza n.1 Istanza di Condonò n.86/88680 sot.25 per la quale è stata richiesta immediatamente copia al medesimo ufficio e per la quale si è avuto riscontro in data 30.08.2022. Relativamente alla scansione degli elaborati rilasciati si è riscontrato che l'Istanza di Condonò n.86/88680 sot.25 era pertinente all'immobile in oggetto (appartamento) e che la planimetria depositata agli atti era conforme alla planimetria catastale ed allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (**Allegato n.8**). Si sottolinea come non sia stato possibile accedere direttamente ai fascicoli di cui sopra e che le copie in scansione rilasciate sono state fornite direttamente dalla Unità Speciale Condonò Edilizio. Pertanto non si risponde di eventuali mancanze od omissioni;

2. DIFFORMITA' 2 – APPARTAMENTO E SOFFITTA (SANABILE): Intervento con parziale difformità. Relativamente alla diversa ampiezza e distribuzione degli spazi interni questi sono da ritenersi sicuramente sanabili in quanto, come già evidenziato, realizzati prima dell'emanazione della normativa che introduceva l'obbligo di presentazione di una Relazione asseverata con descrizione delle opere a firma di un professionista abilitato.

Pratiche edilizie – Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi rilevati:

1. DIFFORMITA' 1 – APPARTAMENTO: Ai fini della sanatoria della difformità di cui sopra l'aggiudicatario dovrà depositare



la Domanda di Concessione in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento dell'immobile facendo riferimento all'Istanza di Condono 85/88680 sot.25 di cui sopra ed alla relativa normativa di riferimento. L'attività di un professionista abilitato per la compilazione della relativa domanda e la verifica delle successive fasi fino all'eventuale rilascio della Concessione in Sanatoria può variare da € 500,00 ad € 1.000,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione della DIFFORMITA' 1 si attesta su circa € 750,00 considerando la media degli importi sopra indicati. Inoltre, malgrado si ritenga che l'abuso relativo all'Istanza di Condono di cui sopra sia probabilmente sanabile si terrà conto nel giudizio finale di stima delle eventuali ulteriori spese relative a oneri concessori, diritti di segreteria e oblazioni nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e del procedimento ancora in fase istruttoria mediante opportuno coefficiente riduttivo.

2. DIFFORMITA' 2 – APPARTAMENTO E SOFFITTA: Ai fini della sanatoria delle difformità riscontrate relativamente alla diversa ampiezza e distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria di progetto, realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di alcune tramezzature, che si configurano come interventi di manutenzione ordinaria, si ritiene che non siano necessari ulteriori adempimenti in quanto le opere di trasformazione sono state realizzate prima dell'emanazione della normativa che introduceva l'obbligo di presentazione di una Relazione asseverata con descrizione delle opere a firma di professionista abilitato.



Riassumendo per la regolarizzazione della DIFFORMITA' 2 si ritiene che non siano necessari ulteriori adempimenti e/o spese. Ad ogni modo si terrà conto nel giudizio finale di stima di eventuali ulteriori oneri per sanzioni e/o attività di un professionista abilitato mediante opportuno coefficiente riduttivo.

6° QUESITO - predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione. Gli infissi e i serramenti delle finestrate esistenti sono in legno a vetro singolo, senza guarnizioni di tenuta, probabilmente originari del 1974, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC, probabilmente originari del 1974, in mediocre stato di conservazione.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato internamente nel bagno. Non è presente impianto di condizionamento.

Nell'insieme, quindi, risultano strutture parzialmente in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa sui contenimenti energetici. Non è stato possibile tuttavia predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla



base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;**

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dati generali e ubicazione – Quota di 1/1 di proprietà di un appartamento uso abitazione e di una soffitta, ubicati nel Comune di Roma, in Via della Lucchina n.28.

Intestazione catastale – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 al Sig. ***

(Allegato n.6).

Dati catastali – L'immobile risulta censito, in un'unica consistenza, all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali.

Appartamento e soffitta: Foglio 177, Particella 1222, Sub 49, Zona Cens. 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 96mq, Rendita Euro 955,45 indirizzo Via della Lucchina n.28, Scala B, Interno 8, Piano 2 **(Allegato n.6).**

Confini

Appartamento è confinante con appartamento interno 7 scala B, distacco verso proprietà *** o aventi causa,



appartamento interno 8 scala A e vano scala, salvo altri e/o migliori confini;

Soffitta al piano servizi della scala B interno 16 è confinante con lavatoio condominiale, soffitta interno 14 e soffitta interno 15, salvo altri e/o migliori confini.

Caratteristiche esterne ed interne (fabbricato) – Il fabbricato in oggetto è ubicato nel comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, zona “Ottavia”. Fa parte di un complesso residenziale composto da un unico fabbricato suddiviso in due scale, circondato da un ampio cortile comune condominiale parzialmente asfaltato e parzialmente sistemato a verde. L’accesso al cortile comune condominiale avviene da Via della Lucchina n.28 (pedonale) e da Via della Lucchina n.34 (carrabile). Il fabbricato che ricomprende l’appartamento di cui alla presente relazione, posto nella scala B, risulta formato da sei piani fuori terra con il piano terra a pilotis destinato a parcheggio privato ed i piani superiori destinati ad abitazione. L’ultimo piano, con copertura a tetto a falde inclinate rivestite in tegole laterizie, è destinato a soffitta. I lavori di costruzione si sono conclusi presumibilmente nel 1974.

La struttura portante del corpo di fabbrica è realizzata in cemento armato. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizio. La tamponatura esterna di tutti i piani è rivestita in cortina di mattoni sul colore oca chiaro con le cornici dei vani di portefinestre e finestre rivestite in cortina di mattoni sul colore marrone scuro; i pilastri del piano pilotis e i frontalini dei balconi sono finiti ad intonaco sul colore oca chiaro; i parapetti dei balconi sono costituiti da elementi prefabbricati in metallo, a motivo geometrico, tinteggiati sul colore bianco e marrone (***Allegato n.7 – foto da n.01 a n.04***).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l’epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il



medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è sufficiente anche se compaiono parziali distacchi di intonaco sulla facciata, in particolare in corrispondenza dei frontalini e dei soffitti dei balconi, che necessiterebbero di lavori manutentivi.

L'accesso all'interno della scala B avviene dal cortile interno, attraverso cancello in metallo parzialmente vetrato, che dà accesso all'androne e al vano scala, servito anche da ascensore, che a loro volta danno accesso alle singole unità immobiliari. L'androne di ingresso presenta una pavimentazione in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare alternate ad altre sul colore rosso con venature grigie di varie tonalità nel formato piccolo rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in cortina di mattoni sul colore ocra chiaro e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.05 e n.06**). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore giallo chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha la pedata rivestita in lastre di marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità e l'alzata rivestita in marmo sul colore rosso con venature grigie di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in metallo a motivi geometrici tintecciato sul colore bianco e corrimano rivestito in PVC sul colore marrone (**Allegato n.7 – foto n.07 e n.08**). Tutti i piani sono serviti da ascensore ad azionamento elettrico con trazione diretta del tipo a fune.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione ed il ceto medio a cui il



medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è discreto e apparentemente non necessita di urgenti lavori manutentivi.

Caratteristiche interne (appartamento uso abitazione) –

L'appartamento ad uso abitazione visitato posto al piano secondo della scala B del fabbricato, si compone di un ingresso con annesso corridoio che dà accesso al soggiorno, ad una camera e ad un disimpegno. Il disimpegno a sua volta dà accesso alla cucina, ad un'ulteriore camera e ad un bagno. Dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera principale è possibile accedere ad un balcone che affaccia sul cortile interno condominiale.

La pavimentazione dell'ingresso con annesso corridoio è in ceramica sul colore ocra e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.09 e n.10***). La pavimentazione del soggiorno è in ceramica sul colore ocra e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.11 e n.12***). La pavimentazione della camera 1 è in ceramica sul colore bianco sporco e ocra scuro con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.13 e n.14***). La pavimentazione del disimpegno è in ceramica sul colore giallo chiaro, arancio e grigio con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad



intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.15 e n.16). La pavimentazione della cucina è in ceramica sul colore rosso sfumato a superficie rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco sporco, arancio e marrone con motivi geometrici e floreali a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.17 e n.18). La pavimentazione della camera 2 è in ceramica sul colore ocra e marrone in varie tonalità con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto marmo sul colore bianco sporco con venature grigie di varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare con elementi decorativi e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (**Allegato n.7** – foto n.21 e n.22). Dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera 2 è possibile accedere ad un balcone che affaccia sul cortile interno condominiale. La pavimentazione del balcone è in ceramica sul colore rosso a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo rettangolare; il parapetto è costituito da elementi prefabbricati in metallo, a motivo geometrico, tinteggiati sul colore bianco e marrone (**Allegato n.7** – foto n.23 e n.24).

Tutti gli ambienti hanno un altezza interna di circa 3.00ml.



Gli ambienti godono di un sufficiente livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno. L'immobile ha due lato di esposizione: nord (principale) e sud (secondaria).

Gli infissi e i serramenti delle finestrate esistenti sono in legno a vetro singolo, senza guarnizioni di tenuta, probabilmente originari del 1974, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC, probabilmente originari del 1974, in mediocre stato di conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato tinte sul colore bianco a battente, alcune parzialmente vetrate, in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore.

Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idraulici ed elettrici, probabilmente non conformi alle norme vigenti e sprovvisti di certificato di conformità, risultano comunque in sufficienti condizioni e funzionanti.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato internamente nel bagno. Non è presente impianto di condizionamento.

Nel condominio è presente impianto citofonico ed antenna terrestre e/o parabolica centralizzata.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interno è mediocre. Si segnalano, in particolare nel bagno e nella cucina, alcune fessurazioni, macchie di umidità e segni di distacco della pellicola superficiale dell'intonaco da indagare. L'appartamento necessita di



lavori di manutenzione ordinaria. Da prevedersi inoltre una revisione di tutti gli impianti, in particolare idraulico ed elettrico.

Soffitta – caratteristiche interne: La soffitta ad uso esclusivo è posta al piano quinto della scala B del fabbricato è composta da un unico ambiente di forma irregolare con profondità costante di circa 1,90ml e larghezza variabile da circa 1,25ml a circa 1,70ml cui si accede tramite portoncino in legno tinteggiato sul colore grigio con apertura a battente di dimensioni circa 0,55ml di larghezza.

La pavimentazione è in cemento; le pareti sono finite in mattoni forati a vista tinteggiati sul colore bianco; il soffitto è lasciato a vista tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.25 e n.26***).

La soffitta ha un'altezza interna di circa 2,35ml e risulta allacciato alla rete elettrica.

Le finiture interne della soffitta sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso. Lo stato di conservazione della soffitta appare sufficiente.

Consistenza immobile - Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

La superficie dell'appartamento ad uso abitazione e della sua pertinenza (soffitta) data dal computo della superficie utile (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A – VANI PRINCIPALI E ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Ingresso - corridoio | : mq. 12,00 |
| - Soggiorno | : mq. 17,50 |
| - Camera 1 | : mq. 12,60 |



- Disimpegno	: mq.	3,70
- Cucina	: mq.	8,60
- Camera 2	: mq.	18,40
- Bagno	: mq.	6,10
Totale Sup. Utile	: mq.	78,90

(calcolata al 100% ovvero $78,90 \times 100\% =$ **mq. 78,90**)

B – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI PRINCIPALI

- Soffitta	: mq.	2,80
Totale Sup. Utile	: mq.	2,80

(calcolata al 25% perché non comunicante ovvero $2,80 \times 25\% =$ circa **mq. 0,70**)

C – BALCONI E TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Balcone	: mq.	18,00
Totale Sup. Utile	: mq.	18,00

(calcolata al 30% fino a 25,00mq, ovvero $18,00 \times 30\% =$ circa **mq. 5,40**)

D - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 15% di A + B, ovvero $79,60 \times 15\% =$ circa **mq. 11,90**)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.97,00

Amministrazione Condominio Via della Lucchina n.28: La gestione del Condominio è al momento affidata al Sig.**

Da informazioni ricevute dall'amministratore di cui sopra le spese condominiali, secondo la caratura millesimale dell'immobile in esame, pari a 28,74 su 1.000,00 (Tabella A – Spese generali) a 59,30 su 1.000,00 (Tabella B2 – Scala Palazzina B), a 53,55 su



1.000,00 (Tabella C1 – Ascensore Palazzina B), a 25,81 su 695,99 (Tabella D – Riscaldamenti), a 26,17 su 890,08 (Tabella F - Appartamenti), a 5,80 su 290,25 (Tabella G - Strisce), a 1,00 su 14,02 (Tabella H – Pavimentazioni), a 2,0 su 86,00 (Tabella I – Fognatura) e a 20,848 su 1.000,00 (Tabella 14 – Riscaldamento costi fissi) ammontano a circa € 850,00 annuali per l'esercizio ordinario e circa € 900,00 circa per il riscaldamento. Relativamente alla situazione debitoria del condomino si ritiene di fare riferimento alla documentazione presente agli atti del procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui alla presente relazione, per il quale il condominio in oggetto è parte attrice.

Si segnalano le seguenti proprietà condominiali: per l'intero fabbricato corte circostante il medesimo edificio, copertura e locale adibito a deposito rifiuti, mentre limitatamente alla scala B androne, vano scala, locale lavatoio con relativi terrazzi stenditoio, locale impianto di riscaldamento, locale macchine ascensore, vano ascensore come da Regolamento di Condominio (**Allegato n.5**).



Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche immobile

APPARTAMENTO E SOFFITTA - ROMA

Via della Lucchina n.28, scala B, piano 2, interno 8

Superficie totale commerciale: mq. 97,00

Superficie utile coperta: circa mq. 79,00 (appartamento)

Pertinenze non incluse nella Sup. utile coperta : balcone, soffitta

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento urbana: suburbana (zona "Ottavia")
Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): presente
Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente
Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): presente
Tipologia immobiliare prevalente: edifici multipiano
Destinazione prevalente piano terra: abitazione
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Ceto sociale: popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
Destinazione prevalente piano terra: autorimessa
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1974
Numero piani: 6 fuori terra
Cortili e spazi condominiali: cortile condominiale comune alle due scale, androne, vano scala, lavatoio, terrazzo di copertura, locali tecnici
Portierato: assente
Tipologia strutturale: cemento armato e solai latero-cementizi
Rivestimento esterno: cortina e intonaco civile tinteggiato a calce
Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno
Stato di manutenzione: sufficiente esterno – discreto interno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): 1
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): presente
Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono e antenna centralizzata



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Edificio: Unico

Scala: B

Piano: 2 (appartamento) - 5 (soffitta)

Numero interno: 8 (appartamento) – 16 (soffitta)

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: n.1 balcone, n.1 soffitta ad uso esclusivo

Altezza interna prevalente: 3.00ml

Servizi igienici: 1

Numero affacci: 2

Esposizione: nord (principale) – sud (secondaria)

Prospicienza: nord (cortile esterno) – sud (cortile interno)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: presente

Ripostiglio: assente

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico-fognario): presenti in condizione mediocri

Impianti tecnologici (elettrico): presenti in condizioni mediocri

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficiente

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): assente

Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico

Impianti tecnologici (condizionamento): assente

Epoca eventuali ristrutturazioni: nessuna

Stato di manutenzione: mediocre – manutenzione necessaria. Da verificare impianto idrico, fognario ed elettrico

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Ottavia", Municipio XIV – Roma Capitale.

Infrastrutture generali e contesto socio-economico di valore popolare.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma presenti.

Collegamento verso TRENO REGIONALE fermata "Ottavia" a circa 700 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibili supermercati a circa 700 dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 400 metri, scuola elementare a circa 1000 metri, scuola media a circa 1000 metri, ufficio postale a circa 500 metri



8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento ad uso abitazione di media superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione, né peraltro è conveniente dividere l'appartamento dalla sua pertinenza (soffitta) perché ciò comporterebbe un deprezzamento di entrambe le unità immobiliari. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.



9° QUESITO - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Marina Galiani, come si evince dal verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), si è riscontrata la presenza del Sig. ***

proprietario e debitore esecutato, e del figlio Sig. ***

dichiarava che l'immobile si trovava nel possesso del medesimo ed abitato attualmente dai suddetti occupanti. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del debitore.

Non risulta alcun contratto di locazione.

10° QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli



eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcuno dei vincoli sopra elencati.

Relativamente alla situazione debitoria del condomino si ritiene di fare riferimento alla documentazione presente agli atti del procedimento di Esecuzione Immobiliare di cui alla presente relazione, per il quale il condominio è parte attrice.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

11° QUESITO - determinare *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*



Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.
- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;

sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano secondo e di una SOFFITTA ad uso esclusivo posta al piano quinto di un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore nord-ovest della città, zona "Ottavia".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2022 - Semestre 1 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni civili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) – codice zona E114 il prezzo oscilla da 1.800,00 €/mq a 2.600,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 2.200,00 €/mq**



- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,80/mq ad un massimo di € 11,15/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 9,48 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Dicembre 2022 quanto segue:

- per Appartamenti in stabili di fascia media in zona OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) il prezzo oscilla da 1.827,00 €/mq a 2.719,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 2.273,00 €/mq**
- per Appartamenti in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 7,35/mq ad un massimo di € 10,92/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 9,14 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = (€315.000/mq115 + €240.000/mq80 + €229.000/mq80) / 3 x 95% = circa 2.581,00 €/mq**

Valutazioni degli immobili - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:



Metodo sintetico-comparativo – All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 2.350,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Buona (+3%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente (+0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre (-10%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (+0%)

PIANO:

- Secondo (-3%)

CONSISTENZA:

- Metratura media (+0%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (+0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI:

- Normale (+0%)

RISCALDAMENTO:

- Centralizzato con contabilizzatori (+2%)



Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $2.350,00 - 3\% =$ circa $2.280,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di $97,00$ mq fornisce il seguente valore:

€ $2.280,00 \times 97,00 =$ totale circa **Euro 221.000,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro $221.000,00$.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 221.000,00 (euro duecentoventunomila)

Metodo analitico - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 - 3\% = \text{circa } 9,03 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.



In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile: 97,00mq

Reddito annuo per rendimento presunto:

$(9,03 \text{ €/mq.} \times 97,00\text{mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.510,92$

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 1.051,09

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = $(\text{€ } 10.510,92 - \text{€ } 1.051,09) / 0,04 = \text{circa}$



€ 237.000,00

Valutazione con metodo analitico:

Euro 237.000,00 (euro duecentotrentasettemila)

Operando la media dei due valori si ottiene il **VALORE VENALE DELL'IMMOBILE:**

$(€ 221.000,00 + € 237.000,00) / 2 = € 229.000,00$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati pari a circa € 250,00 quota parte per l'attività di un professionista relativamente alla Segnalazione Certificata di Agibilità e circa € 750,00 per l'attività di un professionista relativamente alla Domanda di Concessione in Sanatoria. Avremo pertanto:

$(€ 229.000,00 - € 250,00 - 750,00) = € 228.000,00$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 228.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, e aggiungendo un ulteriore detrazione pari al 2% tenendo conto in particolare di quanto già esposto al precedente quesito n°5, si ottiene il seguente valore:

$€ 228.000,00 - 12\% = \text{circa } € 200.000,00$

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 200.000,00



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire alla quota di 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima (APPARTAMENTO ad uso abitazione e SOFFITTA esclusiva) vendibile come unico lotto, risulti pari a:

Euro € 200.000,00 (euro duecentomila/00)



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un APPARTAMENTO ad uso abitazione comprensivo di SOFFITTA ad uso esclusivo, ubicati nel Comune di Roma, Via della Lucchina n.28, scala B, piano 2, interno 8 (appartamento) e scala B, piano 5, interno 16 (soffitta) composti da:

APPARTAMENTO: ingresso con annesso corridoio, soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, bagno e balcone;

SOFFITTA: unico ambiente di forma irregolare con profondità costante di circa 1,90ml e larghezza variabile da circa 1,25ml a circa 1,70ml.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di 97,00mq.

Intestazione catastale – L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig. ***

Dati catastali – L'immobile risulta censito, in un'unica consistenza, all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali.

Appartamento e soffitta: Foglio 177, Particella 1222, Sub 49, Zona Cens. 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 96mq, Rendita Euro 955,45 indirizzo Via della Lucchina n.28, Scala B, Interno 8, Piano 2.

Confini

Appartamento è confinante con appartamento interno 7 scala B, distacco verso proprietà *** o aventi causa, appartamento interno 8 scala A e vano scala, salvo altri e/o migliori confini;



Soffitta al piano servizi della scala B interno 16 è confinante con lavatoio condominiale, soffitta interno 14 e soffitta interno 15, salvo altri e/o migliori confini.

APE – A cura dell'aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE del bene pari ad € 200.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 28 Dicembre 2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



ALLEGATI

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto - Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento -
Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbale di sopralluogo – Regolamento di Condominio;
6. Stralcio di mappa – Planimetria catastale - Visure storica per
immobile;
7. Planimetrie di rilievo - Documentazione fotografica;
8. Visura progetto - Titoli edilizi abilitativi – Istanza di Condono;
9. Individuazione zona di P.R.G. - Rete ecologica - Carta per la
qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale;
10. Quotazioni Immobiliari – Comparabili;
11. Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore –
Ricevute invio Relazione Peritale.

