
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA IMMOBILIARE

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. **Parrino Massimiliano**, nell'Esecuzione Immobiliare **587/2022** del R.G.E.

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Codice Fiscale e Partita IVA: 09339391006

Via Altiero Spinelli, 30

00157 Roma (RM)

contro



INCARICO

Il sottoscritto Geom. **Parrino Massimiliano**, con studio in Via Flavio Stilicone, 28 - 00175 - Roma (RM), email massiparrino@libero.it, PEC massimiliano.parrino@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., dal il Giudice Dott.ssa Iappelli Miriam, con provvedimento fuori udienza del 29.12.2022, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica il successivo 03.02.2023.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dava corso alle seguenti **operazioni peritali**:

ELENCO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

29.12.2022: Provvedimento di incarico.
03.02.2023: Giuramento telematico.
21.02.2023: Visure catastali telematiche.
22.02.2023: Visure catastali telematiche.
22.02.2023: ispezioni telematiche.
05.04.2023: Richiesta atto compravendita all'Archivio Notarile.
19.04.2023: Ritiro atto compravendita all'Archivio Notarile.
01.05.2023: Visure catastali telematiche.
01.05.2023: Richiesta progetto telematica.
03.05.2023. Accesso con il custode.
30.05.2023: Visura progetto in Dipartimento.
26.09.2023: Deposito relazione iniziale dell'esperto.
27.09.2023: Ispezioni telematiche
29.09.2023: Richiesta varianti e CILA via PEC.
06.10.2023. Deposito istanza di proroga.
15.12.2023: Richiesta documenti condominiali.
21.10.2023: Ricezione documenti CILA dal Municipio
01.01.2024: Visure catastali telematiche.
02.02.2004: Ricerca certificato di agibilità e richiesta sua esistenza
03.01.2024: Ricerche di mercato immobiliare.

All'esito delle operazioni esperite, il sottoscritto redige la **perizia immobiliare**, composta da n. 13 pagine, numerate da 1 a 13 e corredata degli **elaborati del CTU** e della documentazione acquisita, che viene prodotta negli allegati, documenti tutti che costituiscono parte integrante della presente relazione, ovvero:

INDICE ELABORATI DEL CTU:

DISEGNO.

ELABORATO GRAFICO:

Fig.1: Localizzazione suburbio Lunghezza
Fig. 2: Localizzazione lunghezza nel territorio del VI Municipio
Fig. 3: Confini della zona Castelveverde
Fig. 4: Localizzazione immobile
Fig. 5: Localizzazione immobile
Fig. 6: Localizzazione immobile
Fig. 7: Estratto di Mappa catastale attuale
Fig. 8. Estratto di Mappa catastale anno 2006



Fig. 9: Particelle catastali originarie da Tipo di Frazionamento 1976
Fig. 10: Stralcio Carta Tecnica comunale
Fig. 12: Foto aerea Google Maps
Fig. 13: Foto aerea ingrandita
Fig. 14: Foto aerea del villino
Fig. 15: Stralcio PRG con legenda
Fig. 16: Stralcio NIC
Fig. 17: Stralcio NIC
Fig. 18: Stralcio PP con legenda
Fig. 19: Stralcio PTPR Lazio Tavola A con legenda
Fig. 20: Stralcio PTPR Lazio Tavola A con legenda
Fig. 21: Planimetria lottizzazione di progetto
Fig. 22: Planimetria generale di progetto
Fig. 23: Stralcio Estratto di Mappa catastale
Fig. 24: Elaborato Planimetrico piano terra
Fig. 25: Stralcio Elaborato Planimetrico piano primo

SERVIZIO FOTOGRAFICO:

Foto 1: Casello autostrada A24
Foto 2: Capolinea autobus
Foto 3: Stazione ferroviaria Lunghezza
Foto 4: Stazione ferroviaria Lunghezza
Foto 5: Strada vicinale di accesso al numero civico 180
Foto 6: Cancelli di accesso al numero civico 180
Foto 7: Viale pedonale di accesso al piano S1
Foto 8: Cancelli di accesso al piano S1
Foto 9: Corte esclusiva al piano S1
Foto 10: Corte esclusiva al piano S1
Foto 11: Parete esterna del livello piano S1 e scala di accesso al livello piano terra
Foto 12: Ballatoio di accesso al livello piano terra
Foto 13: Cancelli di accesso al livello piano terra
Foto 14: Giardino al livello piano terra
Foto 15: Giardino al livello piano terra
Foto 16: Giardino al livello piano terra
Foto 17: Giardino al livello piano terra
Foto 18: Zona soggiorno al piano S1
Foto 19: Zona angolo cottura al piano S1
Foto 20: Particolare angolo cottura
Foto 21: Finestra al piano S1
Foto 22: Accesso al bagno del piano S1
Foto 23: piano S1
Foto 24: Bagno al piano S1
Foto 25: Scala interna al piano S1
Foto 26: Corridoio al piano terra
Foto 27: bagno al piano terra
Foto 28: Ripostiglio
Foto 29: Caldaia impianto termico e acs autonomo
Foto 30: Allacci alla caldaia
Foto 31: Impianto elettrico e internet
Foto 32: Impianto elettrico in manutenzione
Foto 33: Ingresso al livello piano terra
Foto 34: Scala interna



- Foto 35: Scala interna
- Foto 36: Vano scala al piano primo
- Foto 37: Vano scala al piano primo
- Foto 38: Vano scala al piano primo
- Foto 39: Camera al piano primo
- Foto 40: Camera al piano primo
- Foto 41: Camera al piano primo
- Foto 42: Camera al piano primo
- Foto 43: Cameretta al piano primo
- Foto 44: Cameretta al piano primo
- Foto 45: Cameretta al piano primo
- Foto 46: Impalcato in legno del soffitto al piano primo
- Foto 47: Finestra bagno piano primo
- Foto 48: Bagno piano primo
- Foto 49: Bagno piano primo
- Foto 50: Terrazzo al piano primo
- Foto 51: Terrazzo
- Foto 52: Terrazzo
- Foto 53: Terrazzo

La perizia immobiliare e gli elaborato del CTU sono integrati dalla documentazione acquisita, collazionata e catalogata negli allegati di seguito elencati:

INDICE DEGLI ALLEGATI:

- | | |
|--|--|
|  0 Geosit | |
|  1 Estratto di mappa catastale | |
|  2 Foglio di mappa catastale | |
|  3 EdMappa ante | |
|  4 Tipo frazionamento | |
|  5 Visura per soggetto ***** | |
|  6 Visura per soggetto ***** | |
|  7 Planimetria catastale villino | |
|  8 Visura per immobile villino | |
|  9 Planimetria catastale box auto | |
|  10 Visura per immobile box auto | |
|  11 Visura storica per immobile terreno | |
|  12 Atto di compravendita 2008 | |
|  12 Tipo di frazionamento del terreno 1976 | |
|  13 Trascrizione atto di compravendita 2008 | |
|  14 Trascrizione atto d'obbligo 2008 | |
|  15 Atto d'obbligo 2007 | |
|  16 Trascrizione atto d'obbligo 2007 | |
|  17 Atto compravendita terreno 2006 | |
|  18 Trascrizione atto di compravendita terreno 2006 | |
|  19 Ispezione per immobile villino sub 4 | |
|  20 Ispezione per immobile box auto sub 18 | |
|  21 Ispezione nominativa ***** | |
|  22 Ispezione nominativa ***** | |
|  23 Ispezione nominativa ***** | |
|  24 Istruttoria atti progetto | |
|  25 Progetto 69531_2006 | |
|  26 Dichiarazione futura conformità impianti | |
|  27 Perizia giurata 2006 | |
|  28 Diniego 2006 | |
|  29 Fidejussione 2007 | |
|  30 Parere igienico sanitario 2007 | |
|  31 Permesso a costruire 2007 | |
|  32_DIA 61048_2007 progetto | |
|  33 DIA 61048_2007 istanza | |
|  34 Determine demolizione 2016_2017 | |
|  35 Ricerca certificato di agibilità | |
|  36 Relazione topografica confini lotto 2012 | |
|  37 Sentenza causa servitù 2015 | |
|  38 Richiesta documenti condominiali | |



PREMESSA

DESCRIZIONE SULLA BASE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una porzione di villino a schiera, ovvero:

In Comune di Roma, località Castelverde, Via Guido Donegani n. 180, villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppatosi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto di garage costituito da due vani, locale centrale termica, intercapedine e rampa al piano seminterrato, da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e di due locali con annessa superficie captante al piano prima, il tutto confinante con vialetto di accesso e villino distinto con l'interno 2, parti comuni, salvo se altri, distinta al nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 666, particella 2586, sub 4 e sub 5 graffati, Via Guido Donegani n. 180, p. T-1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. A/7, cl. 5, vani 4, superficie catastale mq 41, rendita euro 702,38 l'appartamento ed il giardino e sub 18 e 19 graffati, p. S1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 12, mq 41,00, superficie catastale mq 44 rendita euro 165,16 il garage e la rampa.

DESCRIZIONE SULLA BASE DELLO STATO DI FATTO:

In base allo stato di fatto, così come rilevato in loco, in virtù delle difformità riscontrate rispetto allo stato legittimo, di cui verrà dettagliatamente illustrato nel successivo ed apposito paragrafo, l'immobile può essere descritto come segue:

In Comune di Roma, località Castelverde, Via Guido Donegani n. 180, villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppatosi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto al piano seminterrato di vialetto carrabile e pedonale di accesso, soggiorno e pranzo, cucina, bagno e vano scala, al piano terra da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e al piano primo da vano scala coperto, camera e bagno.

DESCRIZIONE SULLA BASE DELLO STATO DI DIRITTO:

Come verrà successivamente spiegato, lo stato legittimo dell'immobile, così come accertato dall'ufficio tecnico comunale, corrisponde alla situazione illustrata nelle planimetrie catastali ed alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, che pertanto si prende a riferimento come relativo stato di diritto.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Si costituisce unico lotto, così costituito:

Lotto unico:

In Comune di Roma, località Castelverde, Via Guido Donegani n. 180, villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppantesi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto di garage costituito da due vani, locale centrale termica, intercapedine e rampa al piano seminterrato, da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e di due locali con annessa superficie captante al piano primo, il tutto confinante con vialetto di accesso e villino distinto con l'interno 2, parti comuni, salvo se altri, distinta al nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 666, particella 2586, sub 4 e sub 5 graffati, Via Guido Donegani n. 180, p. T-1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. A/7, cl. 5, vani 4, superficie catastale mq 41, rendita euro 702,38 l'appartamento ed il giardino e sub 18 e 19 graffati, p. S1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 12, mq 41,00, superficie catastale mq 44 rendita euro 165,16 il garage e la rampa.



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva fa parte di un villino a schiera, sito in Roma, con accesso dal civico 180 di Via Guido Donegani, attraverso un passaggio carrabile e pedonale, di cui una parte adiacente al tronco stradale è bene comune con il villino confinante.

La porzione di villino in oggetto, costituente la testata nord del piccolo complesso edilizio, si sviluppa su tre livelli: seminterrato ad uso cantina, piano terra (o meglio rialzato) composto da ingresso e soggiorno-pranzo, bagno, cucina e piccolo ripostiglio, piano primo o sottotetto, catastalmente ad uso soffitta ma di fatto adibito a zona notte, con due piccole stanze ed un bagno, più terrazzino.

La porzione edificata è corredata da un ballatoio di accesso, collegato al terreno da piccola scala, uno spazio recintato adibito a giardino, una tettoia che copre i due posti auto dello spazio autorimessa, più corte pertinenziale esclusiva, oltre a piccoli manufatti minori, il tutto come illustrato dettagliatamente nelle tavole del rilievo e dell'elaborato grafico e documentato nel servizio fotografico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino è stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera e solai in latero cemento, tamponature in muratura a cassetta, rifinita esternamente con intonaco copertura a tetto a doppia falda, provvisto di isolamento termico ed idonea impermeabilizzazione, con manto in tegole di laterizio e cornicioni corredata di gronda e discendenti in PVC.

La pavimentazione del portico e dei camminamenti esterni è in ceramica antiscivolo.

Il lotto è perimetrato da recinzione in blocchi di tufo, per un'altezza di circa un metro, con sovrastante recinzione metallica.

Il fabbricato è dotato di:

- Impianto idrico-sanitario, non collegato alla normale rete idrica con bocchette dotate di avviso sulla non potabilità dell'acqua; i servizi igienici sono forniti di cassette d'acqua per i water on scarichi differenziati a due volumi, le rubinetterie sono dotate di miscelatore aria ed acqua.
- Impianto fognario allacciato all'acquedotto cittadino con esito finale al depuratore locale di Roma Est.
- Impianto elettrico.
- Impianto a gas metano.
- Impianti telefonico e citofonico.
- Impianto termico ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia del tipo a condensazione.
- Impianto solare termico a mezzo di collettori solari di 2 mq con serbatoi di accumulo dell'acqua calda e boiler da 200 litri.
- Impianto fotovoltaico, con collettori solari, superfici a captazione energetica.
- Impianto di recupero delle acque meteoriche.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in legno a doppio vetro e persiane metalliche, più soglie in travertino munite di gocciolatoio.

Il giardino è pavimentato con manto erboso e d'alberature di basso fusto.



Internamente l'appartamento è rifinito con materiali di buona qualità e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, fatta eccezione per la presenza di una macchia sul soffitto di una camera da letto, dovuta presumibilmente ad infiltrazione di acqua piovana.

Il tutto è documentato nel servizio fotografico.

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti: proprietà 100% pro-indivisa in parti uguali tra loro, in capo ai proprietari e debitori esecutati, Signori***

CONFINI

Presso l'atto di pignoramento immobiliare, che riporta pedissequamente la descrizione dell'atto di acquisto, l'immobile confina con vialetto di accesso e villino distinto con l'interno 2, parti comuni, salvo se altri

Dal punto di vista dello stato di fatto e delle risultanze catastali, così come evinte dalle relative planimetrie e dall'elaborato planimetrico catastale, l'immobile confina con vialetto condominale di accesso subalterno 1 catastale (bene comune non censibile), villino interno 2 e relative parti annesse, subalterni 6-7 graffati e sub 20-21 graffati, confine con altra proprietà, confine con edificio B dello stesso complesso edilizio.

CONSISTENZA

Si riporta la consistenza effettiva, così come rilevata dal sottoscritto in loco e riportata nel disegno in appendice 1 e determinata nella scheda di valutazione in appendice 4, che si allegano alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante.

Le superfici lorde e la superficie convenzionale commerciale sono state determinate sulla base della Norma UNI 10750/1998 così come sostituita ed integrata dalla Norma UNI 15733/2011, ovvero:

La superficie lorda rappresenta l'area di un fabbricato delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento, al lordo delle partizioni interne, dei muri interni portanti, di tramezzi, pilastri e colonne interne, corridoi e disimpegni, scale interne e vani tecnici (sempre interni) e dei muri perimetrali, nonché sulla linea di mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà esclusive o comuni;

la superficie commerciale è una superficie convenzionale ottenuta moltiplicando la superficie lorda delle singole unità funzionali costituenti l'immobile per dei coefficienti di ragguaglio, che rappresentano il rapporto mercantile proporzionale esistente tra la superficie principale di riferimento, nella fattispecie la superficie residenziale abitativa, e le superfici pertinenziali ed accessorie coperte e scoperte.

I coefficienti correttivi dei rapporti mercantili, sono stati codificati e standardizzati dalla Norma UNI 10750/2008, così come sostituita ed integrata dalla Norma UNI 15733/2011.



INDICE DEI RAPPORTI MERCANTILI	
Unità immobiliare e destinazione d'uso	Rapporto
Superficie lorda principale abitazione	100%
Scale esterne, ballatoi, balconi, terrazzi	35%
Corte pertinenziale fino a concorrenza della superficie lorda principale	10%
eccedenza	2%
Cantinel soffitte, lavatoi, stenditoi, locali tecnici	50%
Box auto, garage ed autorimesse di pertinenza dell'unità principale	75%

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE STATO DI FATTO				
Livello di Piano	Unità immobiliare e destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile K	Superficie commerciale mq
Terra	abitazione	65,00	100%	65,00
	scala, ballatoio e terrazzo	25,00	35%	8,75
	corte fino a mq abitazione	65,00	10%	6,50
	eccedenza 210,00-65,00	145,00	2%	2,90
Primo	soffitta	41,00	50%	20,50
S1	abitazione	78,00	100%	78,00
	corte esclusiva	76,00	25%	19,00
Superficie commerciale convenzionale complessiva				200,65

Si riporta altresì la CONSISTENZA LEGITTIMA, determinata sulla base della situazione rappresentata nelle planimetrie catastali.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE STATO LEGITTIMO				
Livello di Piano	Unità immobiliare e destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile K	Superficie commerciale mq
Terra	abitazione	41,00	100%	41,00
	scala, ballatoio e terrazzo	25,00	35%	8,75
	portico	28,00	50%	14,00
	corte fino a mq abitazione	65,00	10%	6,50
	eccedenza 210,00-65,00	145,00	2%	2,90
Primo	soffitta	25,00	50%	12,50
S1	box garage	78,00	75%	58,50
	centrale termica	4,40	50%	2,20
	corte esclusiva	76,00	25%	19,00
Superficie commerciale convenzionale complessiva				165,35



DATI CATASTALI

Villino												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita euro	Piano	Graffato	
	666	2586	4-5	6	A/7	5	4	47 mq di cui 39 mq coperti	702,38	T-1	4-5	
Autorimessa pertinenziale												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale	Rendita euro	Piano	Graffato	
	666	2586	18-19	6	C/6	12	41 mq	44 mq	115,16	T-1-S1	18-19	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile è stato dichiarato in Catasto Fabbricati con Costituzione n. 6576.1/2008, pratica RM01827143 del 19.06.2008.

Il lotto di terreno, attualmente identificato con la particella 2586 del Catasto Terreni, deriva da soppressione per demolizione totale delle particelle 935 e 1947 e costituzione della particella 2404, giusto Frazionamento pratica n. 1058390, n. 21.1/2003 del 07.01.2003.

Con successiva Variazione pratica RM0608948 n. 608948.1/2006 del 31.07.2006, la particella ha assunto il numero di mappale 2541.

Con successivo Tipo Mappale pratica n. RM0148234 n. 148234.1/2008 del 05.02.2008, il lotto catastale è stato allibrato al Catasto Fabbricati, laddove ha assunto il numero di mappale 2586.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, fatta eccezione per la destinazione d'uso effettiva dei piani soffitta e cantina, come verrà meglio spiegato successivamente.

Per gli stessi motivi di cui appresso, il sottoscritto non può allo stato procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da rilevare.

PATTI

Nulla da rilevare.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento trovasi in normali condizioni di manutenzione e conservazione, tranne alcune tracce si infiltrazioni su una porzione del soffitto di una camera, come illustrato nel servizio fotografico.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni all'interno dell'unità immobiliare e catastale in oggetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano tali gravami.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano ancora nella disponibilità dei proprietari e debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il villino è stato acquistato dai signori *** per pari diritti tra loro, direttamente dal costruttore, *** . giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio Selvaggi Bianca Maria di Roma, repertorio 146627, raccolta 7368 del 30.09.2008, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il 07.10.2008 al numero 37668 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Roma, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 08.10.2008 al numero 129786 d'ordine e n. 80861 di formalità.

A sua volta, la società costruttrice *** .l. aveva acquistato il lotto di terreno, identificato come appezzamento di terreno agricolo di mq 6.724, con sovrastanti fabbricati, censito in Catasto Terreni al foglio 666, particella 2404 il terreno ed al Catasto Fabbricati i due fabbricati con le particelle 935 sub 500-501 e 1947, dai precedenti danti causa *** , giusto Atto di Compravendita a rogito Notaio Andretta Carmine di Roma, repertorio 16477 raccolta 9025 del 05.01.2006, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma il 03.02.2006 al numero 41 serie 1V e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Roma, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 02.02.2006 al numero 6651 di formalità e successivo Atto di Precisazione ed Integrazione, autenticato dallo stesso Notaio Andretta Carmine in data 31.01.2006, repertorio 16586, raccolta 9025, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 03.02.2006 al n. 331 Serie 2.

I precedenti proprietari, *** ***** , avevano a loro volta acquistato il terreno per Atto di Compravendita a rogito Notaio Rivera Francesco Paolo del 09.07.1962, repertorio 41279, raccolta 1036, trascritto a Roma 3 il 20.07.1962 al n. 37139 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile agli atti del fascicolo telematico della procedura e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il **03/06/2022 ai nn.73280/51699** emesso dal Tribunale di ROMA e notificato il 27/04/2022 contrc***
*** a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli



immobili in oggetto.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 09/07/2008 ai numeri .85498/48757 atto notarile pubblico per notar Tarsia Eugenio di Roma del 07/07/2008, rep.42898/15821, contro *** *** gravante sull'immobile al catasto Terreni foglio 666 particellalla 2541.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 27/04/2007 ai nn.82954/28435 atto notarile pubblico per notar Andretta Carmine di Roma del 23/04/2007, rep.19701/11199, contro *** favore COMUNE DI ROMA con sede in Roma, gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.666 p.la 2541 e sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.666 p.la 935 sub. 500 e Fl.666 p.la 935 sub. 501.

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo **iscritta** presso la Conservatoria di Roma 1 il 08/10/2008 ai nn.129787/24568 atto notarile pubblico per Notaio Selvaggi Bianca Maria di Roma, del 30/09/2008, rep.146628/7369, per euro 300.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00 contro *** a favore a favore BANCA UCB SPA con sede in Milano gravante sugli immobili in oggetto.

Domande giudiziali.

Non sono state riscontrate formalità relative a domande giudiziali afferenti gli immobili in oggetto.

Sono state rilevate, tuttavia, due vertenze giudiziarie afferenti l'intero condominio di Via Guido Donegani n. 180, che non interessano espressamente gli immobili oggetto di perizia.

I documenti ad essa relativi sono state estratti fotograficamente dal sottoscritto in sede di sopralluogo e si producono in allegato alla presente relazione, al fine di rendere comunque edotto l'eventuale aggiudicatario sulle circostanze di cui trattasi.

Oneri di cancellazione.

Attualmente non determinabili.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, il lotto su cui sorgono i due villini del complesso condominiale di Via Guido Donegani n. 180, ricade in ambito "Sistemi e Regole, Sistema insediativo Città della Trasformazione", e precisamente parte in "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita", così come disciplinati dall'art. 62 delle relative NTA Norme tecniche di attuazione e parte in "Sistema Ambientale Agro Romano ed Aree Agricole", così come disciplinato dai successivi artt. 68 e 74 delle NTA.

L'immobile ricade all'interno del perimetro del Piano particolareggiato di Zona "O" n. 18 A-B - "Castel Verde Osa - S. Eligio", approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2013 del 21.12.2001, inserito nel territorio del VIII Municipio. Il Piano Particolareggiato è articolato in due sottonuclei relativamente ai crinali di Osa S. Egidio e di Castelveverde, delimitati morfologicamente dal fosso dell'Osa.



Le Zone "O" costituiscono il riconoscimento urbanistico di zone di edilizia spontanea, iniziato nel 1976/77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e successiva adozione della variante a Zone "O" di P.R.G. (1978). Numerosi insediamenti abusivi sorti spontaneamente erano divenuti, nel corso degli anni '70, veri e propri quartieri con notevoli carenze nel campo delle infrastrutture primarie e secondarie (le cosiddette "borgate"). Dalla seconda metà degli anni Settanta le "borgate" sono state oggetto di un processo di risanamento sia urbano che sociale interessando la rete stradale, l'illuminazione pubblica e, soprattutto il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante l'attuazione dei Piani Particolareggiati per il recupero urbanistico dei cosiddetti "nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti".

L'operazione con la quale si dà il via al "riconoscimento urbanistico" delle zone di nuovo abusivismo, inizia nel 1976-77 con l'individuazione dei nuclei mediante "perimetrazione" e con la successiva adozione della variante a zone "O" di P.R.G. (1978).

Il "recupero urbanistico" si attuerà successivamente con la realizzazione delle previsioni del Piano Particolareggiato dopo essere stato definitivamente approvato. Il riconoscimento urbanistico di questi nuclei abusivi poté avvenire con l'approvazione nella Legge Regionale n. 28/1980, delle "Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente", che anticipò quella che poi divenne la legge nazionale sul condono edilizio (L. 47/85).

Il piano particolareggiato è uno strumento operativo, in attuazione del P.R.G. soprattutto con la variante a zona "O" - "recupero urbanistico" (approvata con delib. G.R.L. 4777/1983).

I piani particolareggiati per il recupero urbanistico dei cosiddetti "nuclei edilizi consolidati spontaneamente sorti", una volta approvati definitivamente, hanno permesso ai cittadini di realizzare o completare le proprie abitazioni e dotare i quartieri dei servizi mancanti.

Castelverde è una situata in zona Z. X Lunghezza, nel territorio della zona urbanistica 8E Lunghezza del Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII). Sorge al di fuori del Grande Raccordo Anulare fra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza (via Collatina) a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano, tra le frazioni di Villaggio Prenestino a ovest, Lunghezzina a nord, Fosso San Giuliano a est e Osa a sud. Dista 20,62 chilometri dal centro di Roma.

A partire dagli anni duemila il quartiere ha conosciuto una forte esplosione dell'edilizia con la rarefazione delle aree verdi e il conseguente aumento della popolazione in un'area della campagna romana denominata "Lunghezzina 2".

La zona fa parte della maggior consistenza della località denominata Lunghezza, che costituisce la decima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. X. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 8E del Municipio Roma VI. Si trova nell'area est del comune, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Prenestina a sud e il fiume Aniene a nord.

La zona confina a nord con la zona Z. VI Settecamini ed il comune di Guidonia Montecelio, a nord-est con la zona Z. XI San Vittorino, a sud con la zona Z. XIV Borghesiana, a ovest con la zona Z. IX Acqua Vergine.

Nel territorio di Lunghezza si estendono l'omonima zona urbanistica 8E e parte delle zone urbanistiche 8D Acqua Vergine a ovest e 8H San Vittorino a est. Oltre alla omonima frazione, fanno parte del territorio della zona anche quelle di Castelverde, Fosso San Giuliano, Ponte di Nona, Villaggio Falcone e Villaggio Prenestino.

L'immobile non risulta soggetto a vincoli paesaggistici.

Infatti, in base al PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio, Il PTPR è stato adottato dalla Giunta Regionale con delibere n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e degli articoli 135, 143 e 156 del Dlgs 42/04 (Codice dei Beni



Culturali e del Paesaggio) ed è stato definitivamente 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, ricade parte in Zona "Paesaggio Naturale Agrario" e arte in Zona "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" della Tavola A ed in Zona "Aree Urbanizzate del PTPR" in Tavola B.

Il PTPR Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) sostituisce integralmente i 29 Piani Territoriali Paesistici (PTP) attualmente vigenti ad esclusione del Piano relativo all'ambito dell' "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso dei villini a schiera di cui fa parte è stato realizzato in virtù di un progetto protocollo 12483 del 06.02.2006 e di variante nuovi tipi protocollo 81270 del 27.11.2006, è stato assentito con Permesso a Costruire n. 550 del 27.06.2007.

Successivamente è stata presentata al competente Municipio VI una DIA – Denuncia di Inizio Attività protocollo 61048 del 14.09.2007, per la realizzazione di un piano seminterrato.

In data 10.07.2008 è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità, assunta dall'ufficio con il protocollo QI/2008/46571, che allo stato non risulta essere stata rilasciata.

Confrontando gli elaborati di progetto con lo stato di fatto, risultano eseguite opere in parziale difformità dal titolo edilizio:

Piano terra: ampliamento dell'abitazione a parziale chiusura del portico preesistente.

Piano primo: ampliamento di volumetria per chiusura della superficie captante e cambio di destinazione d'uso da locale tecnico e lavatoio ad abitazione.

Piano seminterrato: fusione dei due box autorimesse con l'intercapedine e la centrale termica e cambio di destinazione d'uso da garage, intercapedine e centrale termica ad abitazione.

Trattasi di opere eseguite in totale difformità del permesso a costruire, non sanabili e soggette a demolizione e ripristino dello stato quo-ante, ancorché risulta intervenuto il procedimento di accertamento delle violazioni edilizie con relativa ordinanza di demolizione e ripristino, da parte del competente ufficio tecnico municipale, che si riportano pedissequamente di seguito:

Protocollo 42854 del 27.03.2015: Comunicazione accertamento violazioni edilizie.

Protocollo 135852 del 21.10.2016: Esito procedura di accertamento.

Protocollo 107506 del 31.10.2016: Integrazione accertamento violazione.

Protocolli CH/2658/2016 e CH/163206/2016: Determine avvio del procedimento di sospensione dei lavori ed ingiunzione di demolizione.

Protocollo 170304 del 22/12/2016: Invio delle determine alle parti.

Protocollo CH/64/2017 del 16.01.2017: Determinazione dirigenziale di accertamento inottemperanza ed ingiunzione a demolire.

Protocollo 3530 del 24.01.2017: Notifica ingiunzione di demolizione-

Protocollo 52195 del 22/05/2017: Verbale di inottemperanza ed ingiunzione a demolire.

Protocollo 75161 del 06.06.2017: Notifica del verbale alle parti.

Protocollo CG/1397/2017 e CH/79372/2017 del 13.06.2018 : Determinazioni dirigenziali con ingiunzione a demolire.

Protocollo 87754 del 17.06.2017: Notifica determine.

Protocollo 91159 del 05.07.2017: Avvio del procedimento di demolizione d'ufficio.



Di quanto sopra verrà opportunamente tenuto conto in sede di valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state prodotte al sottoscritto, né mostrate in visione, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, acqua calda sanitaria, solare termico, fotovoltaico) post-operam, successivi alla ultimazione dei lavori e propedeutici ai relativi collaudi.

Analogamente, non è stato prodotto, né mostrato in visione al sottoscritto l'attestato di prestazione energetica eventualmente esistente.

Il sottoscritto, fa presente che non può redigere per proprio conto la certificazione energetica, così come richiesto dalla disposizioni regolamentari sulle attività dell'esperto stimatore, proprio perché l'assenza delle prescritte certificazioni nei impedisce la redazione di fatto (per l'assenza di dati di riferimento ai fini dei calcoli energetici) e di diritto.

L'attestato di prestazione energetica è obbligatorio nei casi previsti dall'art. 6 del Dlgs 192/2005, tra i quali si annoverano ai contratti stipulati nei casi di locazione di unità immobiliari, trasferimento di immobili a titolo oneroso ed a titolo gratuito, con esclusione della successione.

La disciplina normativa è impostata sul principio della vendita negoziale, ossia che prevede una negoziazione, una trattativa tra le parti.

Sebbene anche le aste giudiziarie diano luogo al trasferimento di un immobile, non è presente alcuna negoziazione tra le parti (acquirente e venditore), pertanto la normativa non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata.

Inoltre non avrebbe neanche senso parlare di eventuali sanzioni amministrative verso venditore e acquirente, applicabili per esempio nel caso di mancata dichiarazione da parte dell'acquirente di aver ricevuto l'attestato o del mancato obbligo del venditore di allegare l'attestato al contratto.

Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice, sul cui contenuto le parti non possono incidere.

Pertanto, la disciplina generale che regola l'obbligatorietà dell'A.P.E. per le compravendite immobiliari, non è applicabile nell'ambito delle vendite giudiziarie. Inoltre, la Regione Lazio, con il regolamento regionale n. 20 del 2021, in sede di verifica degli attestati richiede al certificatore una documentazione esorbitante rispetto a quella espressamente prevista dalla normativa nazionale (Dlgs 192/2005 e s.m.i.), per cui il sottoscritto si astiene dall'esperire l'attestazione energetica anche per non incombere la procedura di costi ed oneri non irrilevanti.

Certificazioni di agibilità.

Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità costituisce requisito fondamentale per l'utilizzabilità di un immobile, attestandone *"...le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutati secondo quanto dispone la normativa vigente..."* (art. 24 DPR 380/2001).

In merito alla commerciabilità di un immobile in assenza dell'agibilità, si riporta lo Studio n. 893-2013/C del Consiglio Nazionale del Notariato pagg. 53-56, laddove si osserva che *"...l'agibilità non incide sulla commerciabilità giuridica di un edificio, tuttavia, costituendone il presupposto di utilizzabilità, incide sulla sua commerciabilità economica... La mancanza, nel caso concreto, dell'agibilità, se da un lato non impedisce il trasferimento dell'edificio, dall'altro incide sui rapporti tra le parti, stanti le conseguenze che ne possono derivare,*



anche sul piano della risolubilità del contratto...". Nel caso in questione, trattandosi di una vendita "forzata" con procedura esecutiva e non di una libera transazione tra le parti, l'assenza del certificato di agibilità non impedisce la commerciabilità giuridica degli immobili pignorati, ma comporta un onere a carico dell'acquirente, che dovrà attivarsi per ottenerne il rilascio.

Si può presentare la Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità e di Agibilità Parziale ai sensi degli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/01 oppure depositare l'Attestazione di Agibilità, l'Attestazione di Agibilità Parziale e l'Attestazione di Agibilità per edifici /unità immobiliari dotati di certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 25 c. 5 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. introdotto dalla Legge 98/2013 modificato dalla Legge 164/2014.

La domanda può essere presentata per l'intero complesso dei villini a schiera, per l'intero "contenuto" del titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire, Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, DIA, SCIA, ecc.) e relative varianti (ai sensi dell'art. 24 c. 2 del D.P.R. 380/01), oppure per la sola unità immobiliare in oggetto, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione (ai sensi dell'art. 24 c. 4 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. introdotto dalla Legge 98/2013).

La domanda dovrà essere istruita a cura dell'Amministratore del condominio per l'intero fabbricato, in ottemperanza a quanto previsto dagli articoli 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i., o potrà essere avanzata anche da un singolo proprietario per la singola unità immobiliare, secondo il disposto normativo del DL 69/2013, che consente di richiedere il certificato *"...per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completati le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali, rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale..."* (in proposito si confronti lo Studio Notariato n. 893-2013/C pagg. 50-51 in allegato 20).

A tutela dell'eventuale aggiudicatario, va rilevato che la procedura per richiedere l'agibilità risulta, nella fattispecie, complessa ed onerosa: infatti, dovrà darsi incarico ad un professionista abilitato di verificare, in particolare, la sussistenza ad oggi dei requisiti necessari per il buon esito della pratica.

Si specifica, infine, che la presentazione della domanda di agibilità non può prescindere dalla regolarizzazione e dal ripristino delle difformità edilizie riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti particolari vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto non ha reperito alcuna documentazione relativa alla situazione condominiale, seppur debitamente richiesta al proprietario in sede di sopralluogo ed all'amministratore del condominio a mezzo e-mail e pec.



STIMA

NUOVO CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'art. 568, comma 1, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 d.l. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modificazioni in l. 6 agosto 2015, n. 132, prevede che *il valore dell'immobile pignorato dovrà essere determinato, mediante l'ausilio dell'esperto stimatore, secondo il valore di mercato, valore che, come specificato nel comma 2, non è correlato in via esclusiva ai metri quadri dell'immobile, dovendo tener conto di problematiche giuridiche e di fatto del bene che possono incidere sul valore effettivo dello stesso.*

In particolare, il sottoscritto ha pedissequamente seguito le indicazioni fornite nel documento relativo ai compiti dell'esperto stimatore, pubblicato dal Tribunale Civile di Roma, Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedendo, come ivi indicato, a:

“Determinare il valore di mercato 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.”

VALORE DI VENDITA FORZATA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipenda dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione. Il valore di mercato è quindi da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa: *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di mercato, come si è visto, non può prescindere dal fatto che *l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione.*

Ciò non si verifica, ovviamente, nel caso della vendita nella procedura di esecuzione immobiliare e richiama tale circostanza così fedelmente, il termine economico corrispondente al *“valore di vendita forzata (forced value)”*.

La definizione contenuta al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, IV edizione, è la seguente:

“Il termine “Vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11)”.

Il valore a base d'asta si ottiene dunque detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Questi maggiori oneri sono sintetizzabili nei seguenti aspetti:



Difficoltà a visionare l'immobile: Questo punto è probabilmente il più evidente: nel libero mercato il venditore è direttamente interessato a far visionare l'immobile al potenziale acquirente, e quindi sempre disponibile, nell'esecuzione immobiliare, invece, sussiste una oggettiva difficoltà e spesso i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti con un preavviso limitato.

Decreto di trasferimento e possesso del bene: Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di aver accesso allo stabile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta, non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione.

Mancata garanzia su vizi e difformità: La vendita avviene senza la garanzia, presente nel libero mercato, per i vizi sul bene: dieci anni sul nuovo - vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo o manutenzione da parte dell'esecutato.

Il tempo che intercorre fra il momento della valutazione ed il giorno dell'asta: In questo momento, con un mercato in fase recessiva, i prezzi correttamente determinati dall'epoca della valutazione, all'atto della vendita all'asta, sono spesso diversi rispetto all'effettivo valore di mercato.

La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione: La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet su siti specifici.

Imposte per il trasferimento del bene: Le norme fiscali che regolano il passaggio dell'immobile dal proprietario/debitore all'aggiudicatario dell'asta/compratore non favoriscono certo la partecipazione all'asta. Il valore sul quale viene calcolata l'imposta è, infatti, pari al prezzo di aggiudicazione, e non al valore catastale del bene (parametro normalmente più basso e utilizzato nelle compravendite nel libero mercato).

Oneri precedenti: Tra i costi da sostenere nell'acquisto di un immobile in condominio vi sono quelli condominiali dell'anno in corso e dei due anni precedenti, ai quali vanno aggiunte le spese deliberate negli anni passati, il cui pagamento effettivo è richiesto successivamente all'acquisto.

Sussistono anche degli incentivi, tuttavia, come:

Esenzione degli onorari notarili: Il decreto di trasferimento dell'immobile è redatto gratuitamente dalla cancelleria del Tribunale. Bisogna però evidenziare che il risparmio è relativo solo agli onorari notarili, in questo momento di libera contrattazione, e non alle imposte comunque e sempre dovute.

Uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti: la Sezione 4[^] Civile - Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale Ordinario di Roma opera generalmente uno sconto del -15% sul valore stimato dal perito.

Concludiamo facendo notare che tutte queste divergenze vengono valutate dal sottoscritto esperto stimatore e considerate in aggiunta al valore di mercato, per giungere alla definizione corretta del valore da porre a base d'asta.

In sintesi, si determina il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base allo stato di conservazione dell'immobile"



Ne consegue, che la somma da porre a base d'asta richiama il termine economico corrispondente al valore di vendita forzata, definito al punto 2.11, del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-Borsa, IV edizione, come "la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing".

La stesura del presente rapporto di valutazione, in conformità agli standard internazionali, illustra all'acquirente gli elementi che il perito estimatore ha esaminato per determinare il valore di mercato; inoltre la valutazione è intesa come fosse un teorema: dall'ipotesi si giunge alla tesi solo attraverso la dimostrazione.

Il valore che viene determinato è così frutto di un'indagine di mercato, con rilevazione di dati immobiliari a supporto di quanto espresso nel rapporto.

Questo può solo aumentare la percezione della convenienza dell'investimento che si andrà ad eseguire, allontanando invece, l'idea di un acquisto pieno di incognite.

Il valore di mercato degli immobili pignorati viene determinato attraverso un percorso, che tiene conto di criteri e procedimenti estimativi diversificati e tra loro confrontabili, fino a giungere ad un risultato finale ponderato e verificato.

Il valore di vendita forzata, che corrisponderà al prezzo a base d'asta, corrisponde statisticamente, per quanto concerne espressamente il Tribunale di Roma, ad una riduzione del -15% del valore di stima.

La stima viene elaborata sulla base di criteri e procedimenti standard, universalmente riconosciuti nel campo dell'estimo immobiliare e che rispondono ai requisiti attualmente richiesti ad una valutazione immobiliare corretta ed esaustiva, ovvero la documentazione delle fonti e la riproducibilità del procedimento estimativo.

Per quanto riguarda la stima, dallo sviluppo dei calcoli alla documentazione delle fonti, si fa riferimento all'elaborato denominato Scheda di Stima, prodotto in allegato e che costituisce parte integrante della presente relazione.

CRITERI DI STIMA

Si è utilizzato il criterio di stima del **confronto di mercato**, il quale deriva dal presupposto che è il mercato a determinare il valore di un bene, attraverso il rapporto tra la domanda e l'offerta, in un periodo medio di contrattazione, tra due soggetti (venditore ed acquirente) indipendenti tra di loro e svincolati da esigenze particolari.

I criteri ed i procedimenti di stima sono stati dettagliatamente riportati nell'elaborato Scheda di Stima, redatto dal sottoscritto e che costituisce parte integrante della presente relazione, nonché nel relativo paragrafo.

Nella fattispecie, i procedimenti estimativi impiegati sono due:

Valore di mercato - Market Comparison Approach: si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima, definito soggetto, ed un insieme di immobili di confronto simili, secondo il principio che "il mercato fissa il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili"; il metodo MCA determina il valore dell'immobile da stimare, definito soggetto, confrontandolo con il valore di altri immobili posti in vendita, denominati comparabili, aventi caratteristiche il più possibile simili a quelle del soggetto stesso.



PROCEDIMENTO DI STIMA

Si è seguito un procedimento analitico per passaggi successivi, al termine del quale si è giunti al valore di stima dell'immobile oggetto di perizia.

Il procedimento seguito ed singoli calcoli sono riportati in dettaglio nelle tabelle che costituiscono le **Schede di Stima**, elaborato di sussidio alla presente relazione peritale e che ne costituisce parte integrante.

Analisi del mercato immobiliare.

Il mercato immobiliare delle compravendite è attualmente in fase di rialzo dopo un lungo trend di decrescita, dovuto anche al fermo delle attività lavorative e commerciali causate nell'anno 2020 dall'epidemia di coronavirus.

Individuazione del Segmento di mercato.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Nella fattispecie, il segmento di mercato è focalizzato esclusivamente al complesso di villini facenti parte del condominio di Via Donegani n. 180, poiché è un complesso immobiliare con caratteristiche univoche e peculiari rispetto al contesto edilizio circostante, costituito prevalentemente da edilizia spontanea di tipo economico.

Tutte le indagini ed analisi di mercato eseguite per la stima sono ricavate da fonti certe e documentabili e vengono allegate in calce alla presente relazione.

Consistenza dimensionale ai fini della stima.

La stima viene eseguita sulla base della superficie commerciale convenzionale corrispondente allo stato legittimo, così come identificato dalle planimetrie catastali ed individuato nella specifica tabella.

Rilevazione delle aste giudiziarie immobiliari.

Le aste giudiziarie immobiliari della zona in questione non ha evidenziato immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, ma un solo bene posto in vendita, con caratteristiche sostanzialmente difformi e quindi non confrontabile.

Valutazione con il procedimento MCA - Market Comparison Approach.

Si procede con la seguente metodologia: il prezzo marginale viene posto pari al valore unitario minimo; si calcola la superficie marginale come differenza tra la superficie del soggetto e la superficie di ciascun comparabile; si calcola il prezzo marginale come prodotto tra la superficie marginale ed il valore unitario minimo; si determina il prezzo corretto mediante la somma algebrica tra il prezzo del comparabile ed il prezzo marginale; si calcola la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili.

Il procedimento di stima utilizzato risponde agli standard estimativi correnti, dal momento che è documentato, ovvero corroborato da dati certi e comprovati, ed è ripetibile, ossia è stato utilizzato un procedimento matematico reiterabile da altri soggetti.

Valore di mercato MCA – Market Comparison Approach: euro 191.000,00.



Valore di stima.

Il valore di stima viene calcolato detraendo dal valore di mercato i costi di demolizione e ripristino dello stato quo-ante, così come indicati nell'apposita tabella.

Valore di stima euro 179.000,00 (centosettantanovemila)

**Prezzo a base d'asta / Valore di vendita forzata:
euro 152.000,00 (centocinquantaduemila)**



FORMAZIONE LOTTI

Si procede alla formazione di un lotto unico

LOTTO UNICO

In Comune di Roma, località Castelverde, Via Guido Donegani n. 180, villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppatosi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto di garage costituito da due vani, locale centrale termica, intercapedine e rampa al piano seminterrato, da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e di due locali con annessa superficie captante al piano primo, il tutto confinante con vialetto di accesso e villino distinto con l'interno 2, parti comuni, salvo se altri, distinta al nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 666, particella 2586, sub 4 e sub 5 graffati, Via Guido Donegani n. 180, p. T-1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. A/7, cl. 5, vani 4, superficie catastale mq 41, rendita euro 702,38 l'appartamento ed il giardino e sub 18 e 19 graffati, p. S1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 12, mq 41,00, superficie catastale mq 44 rendita euro 165,16 il garage e la rampa. Stato di fatto con totale difformità dal titolo edilizio non sanabili ed accertamento delle violazioni formalizzato dall'Ufficio tecnico municipale con ordinanza di demolizione e ripristino. Immobile privo delle certificazioni degli impianti tecnologici, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità

conservazione. Opere interne da regolarizzare o ripristinare.

**Prezzo a base d'asta / Valore di vendita forzata:
euro 152.000,00 (centocinquantaduemila)**



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama quanto segnalato in merito alle difformità edilizie ed alla mancanza di documentazione relativa a debiti condominiali a carico dell'eventuale aggiudicatario, che legge per conoscenza la presente relazione, dichiara di esserne stato edotto e manleva il sottoscritto da ogni responsabilità in tal senso.

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 5 gennaio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. ~~Parrino Massimiliano~~



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

In Comune di Roma, località Castelverde, Via Guido Donegani n. 180, villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppatosi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto di garage costituito da due vani, locale centrale termica, intercapedine e rampa al piano seminterrato, da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e di due locali con annessa superficie captante al piano primo, il tutto confinante con vialetto di accesso e villino distinto con l'interno 2, parti comuni, salvo se altri, distinta al nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 666, particella 2586, sub 4 e sub 5 graffati, Via Guido Donegani n. 180, p. T-1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. A/7, cl. 5, vani 4, superficie catastale mq 41, rendita euro 702,38 l'appartamento ed il giardino e sub 18 e 19 graffati, p. S1, interno 1, lotto A, zona censuaria 6, cat. C/6, cl. 12, mq 41,00, superficie catastale mq 44 rendita euro 165,16 il garage e la rampa. Stato di fatto con totale difformità dal titolo edilizio non sanabili ed accertamento delle violazioni formalizzato dall'Ufficio tecnico municipale con ordinanza di demolizione e ripristino. Immobile privo delle certificazioni degli impianti tecnologici, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità

**Prezzo a base d'asta / Valore di vendita forzata:
euro 152.000,00 (centocinquantaduemila)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1247/2021 DEL R.G.E.**

Bene unico			
Ubicazione:	Roma (RM) – Guido Donegani, 180 – lotto A, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento in villino, con corte, soffitta e due box auto in autorimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part.2586, Sub. 4-5 graffato, Zc. 6, Categoria A/7 e sub 18-19 graffati categoria C/6	Superficie	165,35 mq
Stato conservativo:	Normale		
Descrizione:	villino facente parte del complesso distinto con la lettera A, sviluppantesi sui piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scala, distinto con il numero di interno uno, composto di garage costituito da due vani, locale centrale termica, intercapedine e rampa al piano seminterrato, da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, portico e terrazzo al piano terra, con annesso giardino di pertinenza esclusiva e di due locali con annessa superficie captante al piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il **03/06/2022** ai **nn.73280/51699** emesso dal Tribunale di ROMA e notificato il 27/04/2022 contrc***

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo **iscritta** presso la Conservatoria di Roma 1 il **08/10/2008** ai **nn.129787/24568** atto notarile pubblico per Notaio Selvaggi Bianca Maria di Roma, del 30/09/2008, rep.146628/7369, per euro 300.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00 contro *** a favore a favore BANCA UCB SPA con sede in Milano gravante sugli immobili in oggetto.

